ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

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

Begründung mit Umweltbericht
Vorentwurf vom 1.9.2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.23.58**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“**

Gemeinde: Sonnefeld

Landkreis: Coburg

Vorhabensträger: Gemeinde Sonnefeld

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. ANGABEN ZUR GEMEINDE 3

1.1. LAGE IM RAUM 3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE 3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR 3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 4

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN 4

3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN 4
3.2. FACHPLANUNGEN 4
3.3. SCHUTZZONEN 4
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 5

4. ÖRTLICHE PLANUNGEN 5

4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN 5

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET 5

5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET 5
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 6
5.3. TOPOGRAPHIE 6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE 6
5.5. HYDROLOGIE 6
5.6. VEGETATION 6
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN, BÖDEN 7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG 7

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF 8

6.1. FLÄCHENBILANZ 8
6.2. BAULICHES KONZEPT 8

7. VERKEHRSKONZEPTION 8

8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT 8

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8

10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 9

10.1. ENTWÄSSERUNG 9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON 10
10.3. MÜLLENTSORGUNG 10
10.4. BODENORDNUNG 10

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG (ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG) 11

12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE 11

12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 11
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE 11
12.2.1. Luftreinhaltung 11
12.2.2. Lärmschutz 11
12.2.3. Landschafts- und Naturschutz 12
12.3. WIRTSCHAFT 13

13. UMWELTBERICHT 13

13.1. EINLEITUNG 13
13.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes 13
13.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 14
13.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 15
13.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 15
13.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 17
13.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 17
13.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 17
13.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 17
13.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 17
13.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 18
13.3.3. Zusammenfassung 18

14. ENTWURFSVERFASSER 19

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Sonnefeld liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen knapp unter 300 Meter (Steinach südlich Hassenberg, Bertholdsbach östlich Gestungshausen) und etwa 452 Metern über NN (Weinberg nördlich Gestungshausen). Die Gemeinde besteht aus dem Industrieort Sonnefeld, den Pfarrdörfern Gestungshausen und Hassenberg, den Dörfern Bieberbach, Firmelsdorf, Neuses a.Brand, Oberwasungen, Weischau, Wörlsdorf und Zedersdorf sowie dem Weiler Weickenbach.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche umfasst 34,69 km²; die Bevölkerungszahl liegt bei 4.538 am 31. Dezember 2022 Die Einwohnerzahlen fielen von 5.419 am 27. Mai 1970 auf 4.885 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung schloss sich ein Anstieg auf 5.243 am 31. Dezember 1991, 5.342 am 31. Dezember 1993 und 5.459 am 31. Dezember 1995 an. Seither sind wiederum deutliche Rückgänge festzustellen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 131 Einwohnern pro km² (Landkreis Coburg 148, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 190).

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Sonnefeld ist von Industrie und Gewerbe geprägt. Neben den damit verbundenen zahlreichen Arbeitsplätzen steht vor Ort auch eine reichhaltige Infrastruktur zur Verfügung. Zu nennen sind Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Sportplätze, Tennisanlage, beheiztes Freibad, Kegelanlage, Reitstadien mit Halle, Schießanlagen, beschilderte Rad- und Wanderwege und eine Volksbücherei.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Sonnefeld liegt nicht mehr an einer Bahnstrecke der Deutschen Bahn; die Nebenstrecke von Ebersdorf nach Sonnefeld und Weidhausen wurde zwischenzeitlich stillgelegt; der nächste Bahnhof befindet sich in Ebersdorf.

Bezüglich des Straßenverkehrs verfügt Sonnefeld über eine sehr gute Anbindung, da die Gemeinde direkt an der B 303 (Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Eger) liegt, für die eine Ortsumgehung gebaut wurde, die Sonnefeld vom Durchgangsverkehr entlastet. Die 303 führt zur etwa 6 km entfernten Autobahnanschluss-Stelle Ebersdorf der Autobahn A 73. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen sind die St 2191 (Sonnefeld-Burgkunstadt-Hollfeld-Gößweinstein-Gräfenberg) sowie die Kreisstraße CO 11 (Neustadt-Kleingarnstadt-Sonnefeld-Neuensorg).

Der nächste Verkehrslandeplatz befindet sich in Coburg.

2. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West" ist seit April 1993 rechtskräftig und bereits weitgehend bebaut. Ein im Ortsteil Weischau ansässiger Gewerbebetrieb sucht Erweiterungsflächen zur Errichtung weiterer Gebäude. Da in Weischau keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, wurde vom Gemeinderat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gestungshausen-West" um einen zweiten Bauabschnitt zu erweitern.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP 2020) gehört der östliche Landkreis Coburg und die Gemeinde Sonnefeld zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Im Regionalplan Oberfranken-West (4) ist Sonnefeld gemeinsam mit Weidhausen als Grundzentrum ausgewiesen. Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung versorgt wird.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Coburg die Große Kreisstadt Neustadt b.Coburg und die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg und Weidhausen b.Coburg sowie im Landkreis Kronach die Gemeinde Schneckenlohe und der Markt Mitwitz. In Thüringen grenzt die Gemeinde Föritztal im Landkreis Sonneberg an.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 eines 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Sonnefeld existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ grenzt im Osten der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt rund einen Kilometer südwestlich des Ortskernes von Gestungshausen und rund 2,5 Kilometer nordöstlich des Zentrums von Sonnefeld.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten vom Gewerbegebiet „Rosenacker".

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Talkessels des Bertholdsbachs, der in Hof a.d.Steinach in den westlichen Arm der Steinach einmündet. Das umliegende Gebiet steigt nach Norden, Süden und Westen an. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von ungefähr 343 Metern über NN im Südwesten auf eine Höhe von rund 341 Meter über NN im Nordwesten, 340 Meter über NN im Südosten und rund 339 Meter über NN im Nordosten.
Die Gemeinde Sonnefeld liegt, ebenso wie der Nachbarort Weidhausen im Tal des Biberbachs, der einen nördlichen Zufluss des Mains bildet. Von den Tälern des Steinach im Osten und des Schneybaches im Westen wird das Tal durch überwiegend bewaldetet Höhenrücken abgetrennt. Der Biberbach trennt die Gemeinde in zwei ungleiche Teilgebiete; der größere nordöstliche Teil, der den alten Ortskern umfasst, ist von gemischter Bebauung im Kern und neuen Siedlungsbereichen besonders im Norden geprägt; einzelne Gewerbebetriebe sind eingestreut. Der kleinere südwestliche Teil umfasst in erster Linie gewerbliche Bebauung neueren Datums sowie neuere Siedlungsgebiete im Südwesten.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Die Gemeinde Sonnefeld liegt mit ihren Gemeindeteilen im Klimabezirk des Obermaingebiets. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt um 700 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7 und 8°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind relativ häufig.

5.5. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Mit hohen Grundwasserständen ist nicht unbedingt zu rechnen. Das Auftreten von Schichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Die Fläche wird derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

5.7. Untergrundverhältnisse, Altlasten, Böden

Das Gebiet um Sonnefeld und das Planungsgebiet liegen naturräumlich auf der Grenze zwischen den Naturräumen Obermainisches Hügelland (071) und Itz-Baunach-Hügelland (117).

Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton; die Ertragsfähigkeit ist schlecht bis mittel, die Ackerzahlen liegen zwischen 35 und 45, was für den Landkreis Coburg mittlere Werte darstellt.

Geologisch steht im Planungsgebiet die Numismalismergel-Formation des Schwarzen Jura (Lias) an, welche aus mittelgrauem Mergelstein besteht. Darauf entstehen in der Regel teilweise pseudovergleyte Braunerden aus grusführendem Lehm über Carbonatlehm bis -ton aus Mergelstein.

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 hingewiesen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür bei Bedarf von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah sowie möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterial die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen zu treffen.
Bei Zulieferung von Bodenmaterial, das im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Verwertungs- oder Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.
Die Verwertung oder Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt" umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gestungshausen:

814/3 TF 814/5 TF 814/7
814/8 ---

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 814/5.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	10.230 m²
Verkehrsflächen:	1.030 m²
private Grünflächen:	3.630 m²
öffentliche Grünflächen:	110 m²
Summe:	15.000 m²

6.2. Bauliches Konzept

Das bestehende Gewerbegebiet „Gestungshausen-West" soll um einen zweiten Bauabschnitt erweitert werden, weil innerhalb des Gewerbegebiets keine Ansiedlungsflächen mehr zur Verfügung stehen.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt über die westliche Anschluss-Stelle Gestungshausen von der Bundesstraße B 303 und die Ortsstraßen „Neuseser Weg", „Am Teich", „Coburger Straße" und „Zum Rosenacker". Die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Gestungshausen-West" wird ab der Wendeanlage verlängert. Die neue Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut und mit einer Wendeanlage versehen. Eine Stichstraße nach Süden soll die Erschließung künftiger neuer Gewerbeflächen ermöglichen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt. Weiteres öffentliches Grün wird im Bereich der geplanten Wendeanlage angelegt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt" werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

2.1. Art der baulichen Nutzung:
Gewerbegebiet
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zentrenrelevanter Einzelhandel.

2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 BauNVO:
Mit der festgesetzten Grundflächenzahl als Höchstgrenze gemäß BauNVO soll eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.
Gebäudeoberkante
Höhe der Gebäudeoberkante:
Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen die Voraussetzung für eine flächensparende Bauweise gewährleisten ohne, dass die Gebäude die angrenzende Bebauung zu sehr dominieren und das Landschaftsbild stören.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO:
Die Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, damit die jeweiligen Bauherrn die Grundstücke im Sinne einer flächensparenden Bebauung möglichst optimal ausnutzen können.

3. **Weitergehende Festsetzungen:**

3.1. öffentliche Verkehrsflächen

3.2. öffentliche Grünflächen

3.3. private Grünflächen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird über neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Rosenacker“ zugeleitet und in die Kläranlage in Hof a.d.Steinach eingeleitet.

Niederschlagswasser wird über Rückhalteeinrichtungen gepuffert und gedrosselt über den neu zu erstellenden Oberflächenwasserkanal dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Rosenacker“ zugeleitet, welcher über bestehende namenlose Gräben und Bäche in den Bertholdsbach entwässert.
Das auf den Dachflächen und auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Bei Planung, Bau und Betrieb sogenannter Grauwasseranlagen sind gemäß Trinkwasserverordnung die anerkannten Regeln der Technik dargestellt durch die verschiedenen DIN-Normen sowie einschlägig bekannten Arbeitsblättern des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten und umzusetzen. Die strikte Trennung trinkwasser- und grauwasserführender Anlagenteile ist unbedingt zu beachten und umzusetzen. Gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung sind Grauwasseranlagen dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Zuständig für eine druck- und mengenmäßig ausreichende Wasserversorgung ist die Gemeinde Sonnefeld. Diese kann das Gebiet aus dem Hochbehälter, der auf einer Höhe von 374 Metern über NN liegt und einen Inhalt von 1.300 m³ fasst, ausreichend versorgen.
Berücksichtigt ist dabei auch, dass ein Teil des Gemeindegebietes sein Trink- und Brauchwasser von der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezieht. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, die Wasserbezugsmengen von der FWO zu ändern.
Das Gebiet kann an die Anlagen der gemeindlichen Wasserversorgung angeschlossen werden, die das Gebiet mit innerhalb der Verkehrsflächen verlegter Leitungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.
Der Löschwasserbedarf beträgt bei gleichzeitiger Benutzung von zwei Hydranten 192 m³ bei einem Druck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden und kann aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die SÜC Energie und H_2O GmbH, Coburg, mit innerhalb der Verkehrsflächen verlegter Elektroleitungen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Das Gebiet kann an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich angezeigt werden.

10.3. Müllentsorgung

Die Beseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch die Abfallbeseitigung des Abfallzweckverbandes Nordwestoberfranken mit Sitz in Coburg. Gewerbe- und Sonderabfälle sowie Wertstoffe und biologisch verwertbare Abfälle werden getrennt gesammelt und entsorgt.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

11. Kosten und Finanzierung (öffentliche Erschließung)

Die notwendigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde Sonnefeld veranlasst.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Luftreinhaltung

Luftverunreinigungen, die von außen auf das Gebiet einwirken und über eine gewisse Grundbelastung durch Verkehr, Gebäudeheizung und gewerbliche Betriebe hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Aus dem Gebiet selbst werden keine relevanten Luftverunreinigungen freigesetzt.

12.2.2. Lärmschutz

Gewerbelärm:
Die nächstgelegenen Wohngebäude im Baugebiet „Südlich Stierwiese" liegen rund 300 Meter östlich des Planungsgebiets. Da zwischen diesen Wohngebäuden und dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt" das Gewerbegebiet „Rosenacker" liegt, kann aufgrund der Entfernung davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm entstehen können.

Straßenverkehrslärm:
Die Bundesstraße B 303 verläuft rund 200 Meter südlich des Planungsgebiets. Bei einer Belastung von 3.569 Fahrzeugen pro Tag ergibt sich ein DTV von 214 Fahrzeugen pro Stunde tagsüber und 39 nachts bei einem Lkw-Anteil von jeweils 20 %. Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von 65 dB tagsüber und 57,5 dB nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 70 km/h, woraus sich ein Abschlag von jeweils 1,5 dB ergibt. Aufgrund der Entfernung von 200 Metern ergibt sich ein weiterer Abschlag von je 13 dB. Daraus resultieren Beurteilungspegel von 50,5 dB tagsüber und 43 dB nachts. Die Richtwerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB tagsüber und 55 dB nachts können somit eingehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm:
Die nächstgelegenen Sportanlagen (TSV Gestungshausen) liegen rund 700 Meter entfernt, so dass allein aufgrund der Entfernung von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Es werden keine Flächen berührt, für die Schutzansprüche nach dem Naturschutzrecht bestehen.
Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.
Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und dem damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10. Dezember 2021 ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:
Es handelt sich bei den überplanten Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Ackerland bearbeitet werden. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter in Summe als gering zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11: Intensiv bewirtschaftete Äcker mit stark verarmter Segetalvegetation	15.000	3	0,8	36.000
Summe	15.000			36.000

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
X 2: Industrie- und Gewerbegebiete	9.320	1	0,8	7.456
V 11: Straßenverkehrsflächen, versiegelt	1.730	0	---	---
B 112: Mesophiles Gebüsch (Initialstadium)	3.560	8	1	28.480
B 31: Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	390	5	1	1.950
Summe	15.000			37.886

Die Ausgleichsmaßnahmen können direkt an der Anlage durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet vollständig zu bepflanzen. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden.

In die Hecken sind Obstbäume zu setzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Entlang der Erschließungsstraße ist gemäß den Planeintragungen eine Baumreihe anzulegen. Zu pflanzen sind Spitzahorn und Winterlinde im Wechsel. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Ausgleichsflächen sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Bei allen Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Der Vorhabensträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Die Ausgleichsflächen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlangen fertiggestellt sein. Die Ausgleichsflächen sind, sofern sie auf Flächen eines Dritten durchgeführt werden, mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

12.3. Wirtschaft

Unter Wirtschaft sind hier Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Waren und Dienstleistungen dienen. Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht beeinträchtigt.
Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan insoweit berührt, dass bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Falle einer Bebauung der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden.

13. Umweltbericht

13.1. Einleitung

13.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die überplante Fläche hat eine Größe von 1,5 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 9 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen ist im Endausbau von einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad auszugehen.

13.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Fachgesetze auf überstaatlicher Ebene stellen die EU-Richtlinien über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sowie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) dar. Die Änderung des Bebauungsplanes steht zu keiner der beiden Richtlinien im Widerspruch.

Die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf nationaler Ebene sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ wird weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts noch die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erheblich beeinträchtigt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft werden durch die Maßnahme nur in geringem Umfang negativ beeinflusst.

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) verweist zunächst auf die Ziele und Grundsätze des BNatSchG und nennt dann weitere Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln.
- Landschaftsteile, die für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind oder sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit oder ihren Erholungswert auszeichnen, sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
- Die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sollen landschaftsgerecht angelegt und gestaltet werden. ...
- Die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu schützen.
- Die Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sollen nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch zwischen verschiedenen Populationen von Tieren und Pflanzen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind geeignete Teile von Natur und Landschaft zu erhalten, zu entwickeln oder in geeigneter Weise zu sichern. ...
- Naturgüter sind so zu nutzen, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen, auch wenn sie erneuerbar sind. Nachhaltige Landnutzungssysteme sind anzustreben.

Die genannten Grundsätze werden durch die vorliegende Planung nicht verletzt; durch die Baugebietsausweisung wird weder die biologische Vielfalt beeinträchtigt noch stellt die überplante Fläche einen derart hochwertigen Lebensraum dar, dass sie von Bebauung freizuhalten ist. Das Gebiet ist nicht Teil eines Biotopverbundsystems.

13.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch/Siedlung:
Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Wie den Ausführungen unter Punkt 12.2.2. „Lärmschutz“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Maßnahme keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Lärm- und Staubemissionen können in erster Linie während der Bauzeit hervorgerufen werden. Visuelle Störungen sind nicht zu erwarten, da das Gelände aufgrund der Topographie nur aus der Nähe einsehbar ist. Aus diesem Grund kann das subjektive Naturerlebnis durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen haben aus rein floristischer Sicht relativ geringe ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach unserem Kenntnisstand nicht vor. Höhere Bedeutung weisen die umliegenden Gehölzbestände auf.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Eine Trennung bestehender Biotopstrukturen liegt nicht vor, weil das Gebiet an ein bereits bebautes Gewerbegebiet angrenzt.

Schutzgut Boden:
Mit der Maßnahme werden Flächen in einem Umfang von rund einem Hektar überplant. Die Versiegelung ist als mittel bis hoch zu betrachten.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen schlechte bis mittlere Bodenwertigkeiten (siehe Punkt 5.7. dieser Begründung). Bei einer weiteren Bebauung wird dieser Mutterboden beseitigt. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens für landwirtschaftlich Nutzung oder bei der Gestaltung der Freianlagen zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann aufgrund der geschützten Lage als gering eingestuft werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens geringfügig verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch die die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Abgasen aus Gebäudeheizung oder Verkehr freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls als Heizmedium sowie als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:
Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Dennoch sind Maßnahmen zu treffen, die einer Gefährdung des Grundwassers entgegenwirken. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet tritt Boden mit einem relativ hohen Tongehalt auf. Durchlässigkeit, etwa zur Versickerung von Niederschlagswasser, ist kaum gegeben. Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet entwässert nach Nordosten zum Bertholdsbach hin. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Fließgewässer. Schadstoffeintrag durch Heizöl, Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel, die aus parkenden Fahrzeugen heraussickern bzw. bei Unfällen trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen freigesetzt werden, kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:
Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Gemeinde Sonnefeld kann entnommen werden, dass diese im Tal des Biberbachs angelegte Siedlung von bewaldeten Hügeln umgeben ist; im Norden vom Mönchsholz, im Südosten vom südlichen Sonnefelder Forst, im Südwesten vom Neuensorger Forst und im Nordwesten vom nördlichen Sonnefelder Forst. Das Planungsgebiet stellt in diesem Zusammenhang keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Dennoch wird eine Bebauung der Flächen kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Dadurch geht die klimatische Ausgleichsfunktion von landwirtschaftlichen Flächen verloren. Auf bebauten bzw. befestigten Flächen steigen bei Sonneneinstrahlung die Temperaturen stärker an, nachts erfolgt eine stärkere Abkühlung. Von dieser Änderung können zeitweise wärmeliebende Arten profitieren, während typische Freiland-Arten in andere Standorte ausweichen müssen.

Schutzgut Landschaft:
Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar. Mit Bebauung tritt eine Änderung der Vegetation ein, weil landwirtschaftliche Flächen zu Bauflächen umgenutzt werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:
Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt, das Auftreten von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

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

Umweltschutzgut	unerhebliche Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen
Tiere	X	
Pflanzen	X	
Boden	X	
Wasser	X	
Luft	X	
Klima	X	
Wirkungsgefüge	X	

Wie der oben ersichtlichen Checkliste und den Ausführungen unter Punkt 13.2.1. dieser Begründung zu entnehmen ist, werden bei Durchführung der Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen.

13.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Punkt 12.2.3. dieser Begründung werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt. Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen sind keine Maßnahmen erforderlich.

13.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gewerbliche Bauflächen sollen in der Regel in den größeren Gemeindeteilen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Hauptort Sonnefeld sind bis auf Rest- und Erweiterungsflächen vollständig bebaut. Gleiches gilt für die gewerblichen Bauflächen in Hassenberg/Wörlsdorf. Auch in Gestungshausen stehen keine freien Grundstücke für Gewerbebauten mehr zur Verfügung. Jedoch lässt sich das Gewerbegebiet „Rosenacker“ relativ einfach erweitern, ohne dass es zu Konflikten mit benachbarten Wohnbebauung kommt.

13.3. Zusätzliche Angaben

13.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Das Gebiet wurde vor Ort begutachtet. Zudem fanden mehrere Termine mit der Gemeinde statt.

13.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Maßnahmen zum Monitoring sind daher nicht erforderlich.

13.3.3. Zusammenfassung

Unter Punkt 5 dieser Begründung wurde der Zustand des beplanten Bereiches, unter Punkt 10 dieser Begründung die Anbindung an die Infrastruktur beschrieben.
Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West" ist seit April 1993 rechtskräftig und bereits weitgehend bebaut. Ein im Ortsteil Weischau ansässiger Gewerbebetrieb sucht Erweiterungsflächen zur Errichtung weiterer Gebäude. Da in Weischau keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, wurde vom Gemeinderat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gestungshausen-West" um einen zweiten Bauabschnitt zu erweitern.
Wie bereits unter Punkt 13.2. ausgeführt wurde, wird bei einer Bebauung die Versickerungsfähigkeit von Grund und Boden verändert.
Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Talkessels des Bertholdsbachs, der in Hof a.d.Steinach in den westlichen Arm der Steinach einmündet. Das umliegende Gebiet steigt nach Norden, Süden und Westen an. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von ungefähr 343 Metern über NN im Südwesten auf eine Höhe von rund 341 Meter über NN im Nordwesten, 340 Meter über NN im Südosten und rund 339 Meter über NN im Nordosten.
Die Gemeinde Sonnefeld liegt, ebenso wie der Nachbarort Weidhausen im Tal des Biberbachs, der einen nördlichen Zufluss des Mains bildet. Von den Tälern des Steinach im Osten und des Schneybaches im Westen wird das Tal durch überwiegend bewaldetet Höhenrücken abgetrennt. Der Biberbach trennt die Gemeinde in zwei ungleiche Teilgebiete; der größere nordöstliche Teil, der den alten Ortskern umfasst, ist von gemischter Bebauung im Kern und neuen Siedlungsbereichen besonders im Norden geprägt; einzelne Gewerbebetriebe sind eingestreut. Der kleinere südwestliche Teil umfasst in erster Linie gewerbliche Bebauung neueren Datums sowie neuere Siedlungsgebiete im Südwesten.
Gewerbliche Bauflächen sollen in der Regel in den größeren Gemeindeteilen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Hauptort Sonnefeld sind bis auf Rest- und Erweiterungsflächen vollständig bebaut. Gleiches gilt für die gewerblichen Bauflächen in Hassenberg/Wörlsdorf. Auch in Gestungshausen stehen keine freien Grundstücke für Gewerbebauten mehr zur Verfügung. Jedoch lässt sich das Gewerbegebiet „Rosenacker" relativ einfach erweitern, ohne dass es zu Konflikten mit benachbarten Wohnbebauung kommt.
Während Baumaßnahmen werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen oder für die Landwirtschaft verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf die Erdstoffdeponien des Landkreises Coburg verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft" beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der öffentlichen Erschließungsarbeiten werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.
Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist nicht zu erwarten, kann aber bei unsachgemäßen Umgang oder bei Unfällen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Unfällen oder Leckagen z.B. in Öltanks kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz sofort eingeleiteter Gegenmaßnahmen wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage kaum verändert, in Teilbereichen sind möglicherweise geringfügige Auffüllungen und Abgrabungen zur Untergrundstabilisierung erforderlich.
Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über Grundwasserstände und –strömungen vor.

14. 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: 1. September 2023
Aufgestellt: Kronach, im September 2023

Bauleitplanung

Satzung der Gemeinde Sonnefeld über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“

Satzungsbeschluss:

Die während der echten Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld in der Sitzung am ..... behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022, und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), erlässt die Gemeinde Sonnefeld folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Gewerbegebiet „Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 1. September 2023, geändert am ..... und am ..... wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnefeld, ...

. . . . . .
Michael Keilich
Erster Bürgermeister

. . . . . .
Dienstsiegel