



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

Begründung zum Entwurf vom 21.09.2021

Vorhaben Projekt-Nr.: **1.35.06**
Projekt: **1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Gemeinde: Ebersdorf b.Coburg

Landkreis: Coburg

Vorhabensträger: Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

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.....	1
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	1
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	1
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG.....	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	3
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	3
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
3.3. SCHUTZZONEN	4
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	4
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT / INTEGRIERTE LÄNDLICHE ENTWICKLUNG	5
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	6
5.1. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.2. VEGETATION	7
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT / ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....	8
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	11
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	11
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	12
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	12
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	12
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	12
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	13
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
11.2.1. Immissionsschutz.....	13
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	14
11.2.3. Luftreinhaltung.....	14
12. ANLAGEN	15
13. ENTWURFSVERFASSER.....	15

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa zwölf Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen etwa 285 (Schneybach südlich der Kläranlage) und 420 Metern über NN (Eitersberg nördlich Kleingarnstadt). Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Ebersdorf b.Coburg und Großgarnstadt, den Dörfern Friesendorf, Frohnlach, Kleingarnstadt und Oberfüllbach sowie dem Einzel Dürrmühle. Das Gemeindegebiet umfasst 26,36 km².

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Ebersdorf b.Coburg ist mit einem eigenen Bahnhof an das reguläre Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Straßenseitig ist insbesondere die direkte Anbindung an die BAB 73 zu würdigen, an welche die Gemeinde mit einer eigenen Anschlussstelle (Nr.10 Ebersdorf b.Coburg) angebunden ist. Zudem wird die Gemeinde in erster Linie durch die Bundesstraße 303 (Ost-West-Verbindung) daneben die Ortsteile Groß- und Kleingarnstadt durch die Kreisstraßen CO 11 und 13 angebunden.

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde wuchs hinsichtlich der Bevölkerung seit Beginn der Zählungen kontinuierlich (5.858 EW zum 27.05.1970). Im Zuge der Umstrukturierungsprozesse der Industrieregion Coburg sank die Bevölkerungszahl anschließend auf 5.540 EW (25.05.1987) ab. Nach der Wiedervereinigung setzte sich der positive Trend aufgrund der nunmehr zentralen Lage in Europa mit günstiger Anbindung im überörtlichen Verkehrsnetz fort. Zwar machten sich auch vermehrt die negativen Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar, allerdings blieben die Einwohnerzahlen konstant, stiegen bis auf zuletzt 6.120 EW (31.12.2020) an.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	5 980	- 118	- 1,9
2011	6 052	72	1,2
2012	6 000	- 52	- 0,9
2013	5 972	- 28	- 0,5
2014	5 935	- 37	- 0,6
2015	5 920	- 15	- 0,3
2016	5 908	- 12	- 0,2
2017	5 958	50	0,8
2018	6 017	59	1,0
2019	6 009	- 8	- 0,1

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2037 einen Rückgang auf 5.600 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 6% gegenüber 2017.

Dazu ist anzumerken, dass die Bevölkerung entgegen der Prognose des LfSt. im Zeitraum zwischen 2017 und 2020 nicht stagnierte, sondern um 2% wuchs. Der prognostizierte Rückgang wird voraussichtlich deutlich milder ausfallen, sollte er denn eintreten.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 232 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2020).

Landkreis Coburg (31.12.2020): 147 EW/km²

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2020): 147 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2020): 186 EW/km²

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 2.766 Wohnungen im Jahr 2019 auf 6.009 Einwohner 2,17. Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2016 netto um fünfzehn.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	2 870	2 852	2 844	2 751	2 789	2 613
davon männlich	1 872	1 876	1 832	1 810	1 889	1 783
weiblich	998	976	1 012	941	900	830
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	3	3	5
Produzierendes Gewerbe	2 123	2 118	2 090	1 974	1 934	1 714
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	473	464	477	502	545	563
Unternehmensdienstleister	.	.	.	27	28	54
Öffentliche und private Dienstleister	232	235	244	245	279	277
Beschäftigte am Wohnort	2 477	2 460	2 544	2 558	2 654	2 638

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde ist leicht rückläufig. Ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 129 (2013) auf 116 (2019) ist zu verzeichnen. Es ist festzustellen, dass die Anzahl der Auspendler zugenommen hat.

Der Standort Ebersdorf ist von Gewerbe geprägt. Ebersdorf ist klassischerweise Industriestandort für Möbel- und Polstermöbel, zudem ein bedeutender Standort für die Herstellung von Wellpappe. Des Weiteren sind die Industriebereiche Maschinenbau und Vliesstoffe vertreten.

Daneben existieren eine Vielzahl an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, zudem Gastronomie und inhabergeführter sowie großflächiger Einzelhandel.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“, der seit dem Jahr 2011 rechtskräftig ist, soll ein Vorhaben im Bereich Gastronomie realisiert werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Umsetzung der Planung in der angestrebten Dimension entgegenstehen, wird ein formales Änderungsverfahren erforderlich.

Die Fläche ist in Besitz von einem Projektträger. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt und vertraglich gewährleistet.

Art des Verfahrens:

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB durchgeführt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird und es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung handelt. Die Fläche liegt brach und wird wieder nutzbar gemacht.

Auswirkungen:

- Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich.
- Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Nachverdichtung durch die Ausweisung von Bauland als Gewerbegebiet
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

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

Der Bereich Ebersdorf b.Coburg gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen zu den ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen und 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 (LEP Punkt 2.2.4).

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung soll in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (LEP Punkt 2.2.6).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird ebenfalls entsprochen, es ist abgesehen von einer Grundstückszufahrt und Hausanschlüssen keine neue Infrastruktur erforderlich, sodass die Folgekosten für die Gemeinde im nicht relevanten Bereich liegen.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere den Grundsätzen „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ (Punkt 3.1 und 3.2 des LEP) in einem sehr hohen Maße.

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. Zielen und Festlegungen des Regionalplanes wird durch die Planung nicht widersprochen.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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.

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.

3.3. Schutzzonen

Die baulichen Einschränkungen nach Art. 23 und 24 BayStrWG an der CO 13 sowie gem. §9 FStrG an der BAB 73 und der B 303 werden in der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar, lediglich die Darstellung ohnehin nicht länger vorhandenen Gehölzbestandes wäre zu berichtigen. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt (§1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO).

4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept / Integrierte Ländliche Entwicklung

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist Bestandteil der Allianz ILEK - Allianz B 303+. Am 27. November 2019 fand die Auftaktveranstaltung zum Zusammenschluss der Gemeinden für das Konzept Integrierte Ländliche Entwicklung - ILEK Allianz B303+ - statt. Dieses gegenwärtig noch nicht verabschiedete Konzept sieht gegenwärtig keine Handlungsempfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären. Das Vorhaben ist insbesondere zu kleinräumig, um qualifizierten Abstimmungsbedarf über die Beteiligung gem. §4 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 BauGB auszulösen. Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sind keine Aussagen zur Nutzung der betreffenden Fläche vorhanden. Dadurch, dass die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg Mitglied im Förderprogramm Stadtumbau-West ist, wurde eine Unzulässigkeit von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment planungsrechtlich festgesetzt.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3:



Es handelt sich teilweise um Bauland (§8 BauNVO), teilweise um eine Grünfläche, in der eine Böschungsstruktur vorgesehen ist. Innerhalb der Böschungsstruktur sollte eine biotopkartierte Hecke erhalten bleiben.

Mit einer Geländevivellierung im Jahre 2016 wurde jedoch eine Niveauangleichung der Gewerbeflächen GE I und GE III durchgeführt, ohne eine Böschungsstruktur auszubilden. Der Gehölzbestand wurde in diesem Zuge ebenfalls beseitigt. Die Grünfläche liegt somit voll erschlossen und theoretisch nutzbar brach. Die planungsrechtliche Wiedernutzbarmachung erfordert vorliegendes Änderungsverfahren.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 2 an den Geltungsbereich der Änderung an. Angrenzende Bebauungspläne weisen Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO aus. Bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich somit aus der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Hauptortes, an der Straße Frankenring, welche die Teilgebiete 2 und 3 des Gewerbegebietes Ebersdorf-West erschließt. Die Flächen liegen direkt an der Co13, welche parallel zu der BAB 73 in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch Grünflächen entlang der CO 13
- Im Norden durch ausgewiesene Grünflächen und die Straße Frankenring
- Im Osten durch die Straße Frankenring
- Im Süden durch Gewerbeflächen

Die Fläche wurde im Jahr 2016 nivelliert. Es befindet sich dort nunmehr eine aufgeschüttete Fläche ohne weitere topographische oder vegetationsbedingte Strukturen.

Plan zur Nivellierung:



1458/85

1458/86

Die Grundstücke befinden sich in Besitz des Projektträgers, beziehungsweise stellen öffentliche Verkehrsflächen dar. Mit der Planung besteht Einverständnis.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (§8 BauNVO):	3.242 m ²
<i>Darunter Fläche mit Pflanzbindung gem. §9 Abs.1 Nr.25a) BauGB</i>	526 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	235 m ²
Summe:	3.477 m²

6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen

Es soll nach gegenwärtigem Planungsstand ein Restaurant mit Sitzplätzen, kleinem Außenbereich, entsprechenden Stellplätzen und Drive-Thru entstehen. Eine rechtlich nicht bindende Detailzeichnung des Vorhabens wurde hinterlegt, um die städtebauliche Qualität der Planung besser zu veranschaulichen. Zur Wahrung der Geschäftsgeheimnisse wurden in der Hauptsache die Außenanlagen dargestellt.

Begründung der Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Die Zulässigkeit richtet sich grundsätzlich nach §8 BauNVO. Eine andere Ausweisung ist nicht zielführend und entspräche nicht dem Gebietscharakter. *Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment ist unzulässig.* Die Gemeinde ist Mitglied im Förderprogramm Stadtumbau-West, welches eine Stärkung der Innenstädte als zentralen Versorgungsbereichen zum Ziel hat. Diesem Ziel soll durch die Planung entsprechend Rechnung getragen werden. *Tankstellen sind unzulässig.* (§1 Abs.5 BauNVO). Eine Tankstelle befindet sich bereits angrenzend und ist nicht gewünscht. Dies käme einer städtebaulichen Fehlentwicklung gleich.

Nach §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*, da dies die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich sowie in angrenzenden Gewerbegebieten einschränkt. Ein Bedarf ist zudem nicht vorhanden.
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*, dies käme einer städtebaulichen Fehlentwicklung gleich. Ein Bedarf ist zudem nicht vorhanden.
- *Vergnügungsstätten*. Deren Einrichtung ist an dieser Stelle nicht gewünscht.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8). Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und übernimmt dahingehend den angestrebten städtebaulichen Regelungskatalog, um das Vorhaben wie geplant umzusetzen. Die GRZ wurde aufgrund der optimalen Ausnutzung der Fläche hoch (Orientierungswert nach §17 BauNVO) angesetzt, um die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich auszunutzen.

1.2.2. Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt (GFZ 2,4). Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und übernimmt dahingehend den angestrebten städtebaulichen Regelungskatalog, um das Vorhaben wie geplant umzusetzen. Im Hinblick auf eine bestmögliche und resiliente Nutzung

des Grundstücks empfiehlt sich eine Orientierung an den Orientierungswerten nach §17 BauNVO.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Wandhöhe (WH) eine Höhe von 12,00 Metern (WH 12,00m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFBEG) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und übernimmt dahingehend den angestrebten städtebaulichen Regelungskatalog, um das Vorhaben wie geplant umzusetzen.

Abweichend ist zulässig ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 360m ü.NN.

Dies ist begründet in dem objektiv nachvollziehbaren Bedürfnis der ansässigen Firma, Kommunikationspolitik am Standort zu betreiben. Nachdem bereits ein Werbepylon zulässig ist, welcher eine Höhe von 365m ü.NN. erreichen darf, wahrt diese Festsetzung eine vertikale Maßstäblichkeit und stellt somit sicher, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch noch höhere Bauwerke unterbleibt. Der enge räumliche Zusammenhang der beiden Pylone konzentriert zudem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf einen eng umgrenzten und vorbelasteten Bereich.

1.2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf das mittlere Niveau des zur Erschließung bestimmten Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies dient der Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklung.

1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und übernimmt dahingehend den angestrebten städtebaulichen Regelungskatalog.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Fahrwege und Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig, da diese keine städtebauliche Relevanz entfalten.

Ein Hervortreten von Dachüberständen über die Baugrenze ist zulässig. Es handelt sich um eine Klarstellung bezüglich der Vordächer der geplanten Drive-Thru-Bereiche. Diese entfalten weder Abstandsflächen noch eine städtebauliche Relevanz, sodass eine Zulässigkeit dieser untergeordneten Bauteile außerhalb der Baugrenzen keine negativen Auswirkungen befürchten lässt.

1.3.3. Bauverbotszone der Kreisstraße Co13

Hochbauten jeglicher Art dürfen in einer Entfernung von bis zu 15 Meter, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Klarstellende Festsetzung. Die Baugrenze stellt diesen Sachverhalt sicher.

1.3.3. Baubeschränkungszone der Kreisstraße Co13

Klarstellende Festsetzung.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen

Klarstellende Festsetzung.

1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

Klarstellende Festsetzung.

1.4.3. Zu- und Ausfahrten

Zu- und Ausfahrten von der Kreisstraße CO 13 sind unzulässig. Klarstellende Festsetzung.

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. § 77i Abs. 7 Satz 2 TKG wird somit entsprochen.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Äquivalente Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhanden. Zudem wurden bestehende Wasser- und Kanalleitungen verbindlich festgesetzt, um den Bestand zu sichern.

1.6. Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gem. DWA-Merkblatt 153 nachzuweisen. Dies dient der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Grundsätze.

Soweit auf den Baugrundstücken eine Flächenbefestigung von mehr als 60% realisiert werden soll, ist hierfür auf dem Grundstück eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen. Dies dient einerseits der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Entsorgungsinfrastruktur, andererseits stellt dies auch einen Anreiz dar, das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl nicht voll auszunutzen.

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

1.9. Sonstige Planzeichen

1.9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, auch wenn der Geltungsbereich nachträglich noch beschlussmäßig ergänzt oder geändert wird.

1.9.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3"

Klarstellende Erläuterung zur besseren Lesbarkeit des Planes.

1.9.3. Abgrenzung der Teilflächen (§16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung der Kontingente aus Gründen des Immissionsschutzes auf Grundlage des §1 Abs.4 BauNVO i.V.m. §16 Abs.5 BauNVO.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3" treten innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3" außer Kraft.

Klarstellende Festsetzung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB

2.1. Dächer

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grellen Farben sind unzulässig, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Es sind nur Metalleindeckungen zulässig, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Beschichtung aufweisen, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht, um die Anforderungen an den Klimawandel städtebaulich zu berücksichtigen.

2.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

2.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, um den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren, um die Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild zu vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Zudem ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 360m ü.NN zulässig.

Vgl. Festsetzung 1.2.3.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen zulässig. Die Zäune sind ausschließlich als transparente Stabgitter ohne Verblendungen bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Zwischen Zaun und Boden ist ein Abstand von 10 cm zu belassen. Die Festsetzungen sind an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“ angelehnt, um ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen und den Grundsatz der allgemeinen Gleichbehandlung zu wahren.

7. Verkehrskonzeption

Äußere Erschließung:

Das Planungsgebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute Gewerbestraßen verkehrlich angebunden. Der überörtliche Verkehrsabfluss erfolgt über die CO 13 und B 303.

Seitens des ÖPNV ist das Gebiet in drei Minuten Entfernung fußläufig mit dem Bus über die Haltestelle Frankenring zu erreichen. Der Bahnhof Ebersdorf b.Coburg ist 1,1 Kilometer entfernt.

Das Gebiet ist mittels eines Fußwegs fußläufig zu erreichen.

Innere Erschließung:

Die Innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsanlagen.

Flächen für das Parken von PKW und Fahrrädern werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen bereitzuhalten. Selbiges gilt für Ladestationen für E-Automobile.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Anlage der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu beachten.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird gemäß den Planeintragungen und Festsetzungen eingegrünt und durchgrünt. Besonderes Augenmerk liegt ausweislich der getroffenen Festsetzung auf dem Bereich zu der westlich verlaufenden Kreisstraße.

Die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt. Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.

Es ist dabei in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan nachfolgende Pflanzliste anzuwenden, um einen einheitlichen Charakter herzustellen. Zudem wird auf die Erfordernisse des §40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde).

Mindestqualität: Solitär 3xv, 200-250cm.

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Mindestqualität: Sträucher, 2xv, 60-100cm.

Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch heimische Obstbaumhochstämme.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die Entwässerung des gesamten Bereiches findet im Trennsystem statt.

Anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt den bestehenden Schmutzwasserkanälen zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg. Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird in die bestehenden Niederschlagswasserkanäle eingeleitet.

Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gem. DWA-Merkblatt 153 nachzuweisen.

Soweit auf den Baugrundstücken eine Flächenbefestigung von mehr als 60% realisiert werden soll, ist hierfür auf dem Grundstück eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Wasserrechtliche Erlaubnisse sind vorhanden.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung kann im Frankenring oder direkt auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Ein Anschluss an das Stromnetz kann über bestehende Einrichtungen in der Straße „Frankenring“ erfolgen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet müssen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Coburg. Die Müllbehälter sind in der Straße Frankenring bereitzustellen.

10. Kosten und Finanzierung

Eine Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung ist nicht erforderlich.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan alle schalltechnischen Konflikte abschließend regelt.

Unzulässige Verkehrsemissionen aufgrund der Kreisstraße CO13 sind aufgrund der Nutzung des Gebietes ebenfalls nicht abzusehen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße und der Kreisstraße wegen Lärm und anderer von der Staatsstraße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

Es wird seitens der Autobahn-GmbH des Bundes darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB 73 grundsätzlich keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Planung von Baugebieten, die den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung tragen sollen, spielt entsprechend die mit § 1 Abs. 4 BauNVO eröffnete Gliederungsmöglichkeit dieser Baugebiete eine wichtige Rolle. So können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, welche das Baugebiet u. a. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Diese innere Gliederung erfolgt im rechtskräftigen Bebauungsplan mittels der Kontingentierung der zulässigen Emissionen.

Diese Kontingentierung wird in vorliegender Änderung um zwei Teilflächen erweitert, denen formal jeweils ebenfalls ein eigenes Kontingent zugewiesen wird.

Eine schalltechnische Untersuchung der IBAS GmbH (sh. Anlage 1) kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Umweltauswirkungen mittels einer Kontingentierung der jeweiligen Emissionen in Teilflächen des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden können.

Die Untersuchung erweitert dabei den Untersuchungsrahmen des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplanes auf die im Rahmen der Änderung neu ausgewiesenen Baulandanteile.

Im Ergebnis wird folgender Sachverhalt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 in der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt:

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GE 1	65	52
GE 2	65	52
GE 3	65	52

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen."

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die bauliche Nachverdichtung im Bestand wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände rechtsverbindlich auszuschließen, werden folgende Sachverhalte gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:

- A) Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
B) Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

11.2.3. Luftreinhaltung

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Ausrichtung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

12. Anlagen

- schalltechnische Untersuchungen (Gutachten IBAS GmbH, Bayreuth)

13. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich kommunale Entwicklungsplanung.

Kronach, den 21.09.2021

<p>ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60</p>
