Gemeinde
EBERSDORF b.Coburg
Landkreis Coburg

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ Großgarnstadt

SATZUNGSEXEMPLAR

Vorhabenträger:

Paula Wank
Dominik Wank
Mühlweg 13, 96472 Rödental

Gabriele Lehmann
Konrad Schauder
Siedlerstraße 26, 96237 Ebersdorf b.Coburg

Datum: **19.03.2024**

Verfasser:

KITTNER & WEBER
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7

96242 Sonnefeld
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
0.1 Rechtsgrundlagen 4
0.2 Verfahrensstand 4

1. Angaben zur Gemeinde 4
1.1 Lage im Raum 4
1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur 4
1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur 5
1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung 5
1.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen 5
1.5.1 Geologie und Böden, Klima 6
1.5.2 Gewässer 6
1.5.3 Aktuelle Flächennutzung 7
1.5.4 Naturräumliche Gliederung 7
1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation 7
1.5.6 Schutzgebiete 7

2. Veranlassung und Ziel der Einbeziehungssatzung 7

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen 8
3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung 8
3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel 9
3.3 Nachrichtliche Übernahme 9

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen 10
4.1 Flächennutzungsplan 10

5. Angaben zum Plangebiet 10
5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches 10
5.2 Untergrundverhältnisse, Böden 10
5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung 11

6. Städtebaulicher Entwurf 11
6.1 Flächenbilanz 11
6.2 Nutzungskonzept 11

7. Grün- und Freiflächenkonzept 11

9. Maßnahmen zur Verwirklichung 12
9.1 Entwässerung 12
9.1.1 Schmutzwasserbeseitigung 12
9.1.2 Niederschlagswasser 12
9.1.3 Regenrückhaltung auf privaten Flächen 12
9.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon 13
9.3 Müllentsorgung 13
9.4 Verkehr 13
9.5 Wärmeversorgung 13

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 14
11.2.1 Landschafts- und Naturschutz 14

11.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 15
11.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung 15
11.2.4 Luftreinhaltung 15
11.2.5 Licht 15
11.3 Wirtschaft 15
11.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes 15
11.5 Brandschutz 16
11.6 Straßenlärm 16
11.7 Geruchsemissionen Landwirtschaft 16

12. Umweltbericht 16
12.1 Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter 16
12.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen 18
12.3 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen 19
12.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept 19

13. Zusätzliche Angaben 20
13.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 20
13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 20
13.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 20
13.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 20

BEGRÜNDUNG

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

0.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

0.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung auf der Flurnummer 429/5 + 431/2 TF im Ortsteil Großgarnstadt gefasst. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Einbeziehungssatzung-Entwurf, Begründung, Umweltbericht und dem im Parallelverfahren anzupassenden Flächennutzungsplan mit Plandarstellung und Begründung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Beteiligung der Nachbargemeinden und die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 durchgeführt.

1. Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Coburg 325 m ü. M. Westlich von Ebersdorf gelegen führt die A 73 von Bamberg nach Suhl mit eigener Autobahnanschlussstelle Ebersdorf. Die Gemeinde Ebersdorf liegt benachbart zu den Orten Sonnefeld, Weidhausen, Grub am Forst und Neustadt bei Coburg (Landkreis Coburg). Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist über die Bundesstraße B303 an die Kreisfreie Stadt Coburg angebunden.

1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Einwohnerzahl 6.218 (31.12.2022)

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt ca. 26,4 km².

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg besteht aus 6 Gemeindeteilen:

Hauptort Ebersdorf b.Coburg
Ortsteil Frohnlach
Ortsteil Großgarnstadt
Ortsteil Kleingarnstadt
Ortsteil Friesendorf
Ortsteil Oberfüllbach

1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Möbel- und Polstermöbelindustrie, Wellpappenwerk, Maschinenbau, Vliesstoff-Werk, Metallverarbeitende Industrie, Logistik-Unternehmen
Ärzte, Apotheke, Einzelhandel und Discounter
Seniorenpflegeheim und Tagespflege

1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung

Im Westen führt die A 73 von Lichtenfels über Coburg nach Suhl. Die Gemeinde Ebersdorf ist über die Bundesstraße 303 an die Kreisfreie Stadt Coburg Richtung Westen und Sonnefeld – Mitwitz – Kronach Richtung Osten angebunden. Der Ortsteil Frohnlach ist mit Ebersdorf als Siedlungsgebiet zusammengewachsen. Ansonsten ist die Gemeinde Ebersdorf mit ihren Ortsteilen Großgarnstadt und Kleingarnstadt im Westen über die Staatsstraße CO11 Richtung Neustadt bei Coburg angebunden. Nach Norden führt eine Ortsverbindungsstraße von Frohnlach nach Großgarnstadt. Auch Friesendorf und Oberfüllbach sind über Ortsverbindungsstraßen an Ebersdorf angebunden.

Eine Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn gibt es in Ebersdorf über die Schienenverbindung nach Coburg bzw. Lichtenfels.

Entfernungen: nach Coburg 10 km (Bahn- und Buslinien)
nach Bamberg 45 km (Bahnlinie)
nach Nürnberg 100 km (Bahnlinie)
nach Erfurt 130 km (Bahnlinie)

Das Bauvorhaben wird über eine private Zufahrt über die Flur-Nr. 431 an die Siedlerstraße in Großgarnstadt angeschlossen, welche sich als nächste Verbindung an die Staatsstraße CO11 darstellt.

1.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Die Entwicklung aus der Vergangenheit in der Gegend um Großgarnstadt ist landwirtschaftlich geprägt. Die Hauptorte Ebersdorf und Frohnlach waren bekannt als Produktionsstandorte für Möbel am Polstermöbelhighway B303. Der Ortsteil Großgarnstadt liegt 363 m NN im Norden von Ebersdorf und beherbergt etwa 670 Einwohner. Der Ort ist noch etwas landwirtschaftlich geprägt, die meisten Einwohner pendeln aber zur Arbeit oder Schule nach Coburg oder in andere umliegende Städte. Das überplante Baugebiet liegt am Hang westlich des Hauptsiedlungsbereiches nahe der Kreisstraße CO11 eben auf einem privaten, eingezäunten Rasengrundstück.

In der Rasenfläche wächst eine junge mehrstämmige Rosskastanie (A) am westlichen Ende des Grundstücks. Als nicht heimische Gehölzart und wegen ihrer Jugend stellt sie keinen besonderen Wert dar. Eine wegen anhaltend trockener Sommer bereits absterbende Hecke aus Blauen Stechfichten (P) ist naturschutzfachlich wertlos. Ein vor 20 Jahren gepflanzter Mammutbaum (Sequoiadendron giganteum (S)) als Urlaubserinnerung der Eigentümer ist von persönlichem Wert und sollte erhalten werden auch unter dem Aspekt der Klimaresilienz.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland auf etwa 360 mNN. Das Itz-Baunach-Hügelland ist ein fruchtbarer Landschaftsausschnitt mit schweren Lehmböden, was mittel ertragreiche Ackerböden hervorbringt. Die Landschaft ist ackerbaulich produktiv, sanft gewellt und von flachen Tälern durchzogen.

1.5.1 Geologie und Böden, Klima

Über grundständigem Sandstein liegen Böden aus schweren Keuper-Lehmen, die ackerbaulich nutzbar sind in flacheren Lagen.
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 SIMIS vom 18. April 2002, Az.IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
Es herrscht ein gemäßigtes Klima vor: die jährliche Niederschlagsmenge erreicht von etwa 700-750 mm, die Temperaturen liegen bei 9° C im Jahresmittel (Stand 2015-2022).

1.5.2 Gewässer

Das Gelände fällt hinab zum Füllbach und entwässert dorthin. Dieser verläuft nach Süden Richtung Rodach und Main.

1.5.3 Aktuelle Flächennutzung

Das Untersuchungsgebiet wird intensiv gärtnerisch als Rasenfläche gepflegt.

1.5.4 Naturräumliche Gliederung

Großgarnstadt liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland.

Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank)	D59	Fränkisches Keuper-Liasland
Naturraum-Einheiten (Meynen/ Schmithüsen et.al.)	117	Itz-Baunach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	117-A	Itz-Baunach-Hügelland

1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Nach Aufhören menschlichen Einflusses würde sich im Untersuchungsraum ein typischer Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald entwickeln.

1.5.6 Schutzgebiete

Auf dem Gebiet der Einbeziehungssatzung liegen weder Schutzgebiete internationalen Status (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) noch nationalen Status (Nationalparke). Es gibt dort weder ein Naturschutzgebiet noch Landschaftsschutzgebiet. Im Radius von 200 m um das Bauvorhaben der Einbeziehungssatzung liegt kein amtlich kartiertes Biotop.

2. Veranlassung und Ziel der Einbeziehungssatzung

Im Ortsteil Großgarnstadt der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Im Baugebiet „Lange Maase“ sind noch 3 freie Baugrundstücke vorhanden. Diese sind derzeit nicht bebaubar, da ein gegenüber liegendes Silo eines aktiven Landwirtes zurückgebaut werden müsste, um die Bauplätze für Wohnzwecke zu bebauen. Das Freiwerden der Flächen von den Belastungen der Silos ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da der Landwirt aktiv Landwirtschaft betreibt.

Zwei weitere Wohnbaugrundstücke gibt es im Bebauungsplan „Neustädter Straße“ und „Südwest Großgarnstadt“. Hier besteht keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Im Rahmen der letzten Eigentümerbefragung im Jahr 2022 wurden im Ortsteil Großgarnstadt insgesamt 5 Eigentümer von Baulücken angeschrieben. Keiner der Grundstückseigentümer hat Verkaufsbereitschaft geäußert.

Bei der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ging im Jahr 2022 eine Bauvoranfrage für die Flur-Nr. 429/5, Gemarkung Großgarnstadt ein. Bei dem Antragsteller handelt es sich um die Enkelin des früheren Inhabers eines Maler- und Putzgeschäftes. In dem Anwesen wird derzeit das Wohnen von 3 Generationen praktiziert. Die jungen Bauherrn suchen die Nähe zu Eltern und Großeltern, um sich dort am bestehenden Anwesen anzusiedeln und in Verbindung mit Eltern und Großeltern die Lebensweise eines sozusagen Mehrgenerationenwohnens zu praktizieren. Darüber hinaus schließt das geplante Vorhaben, welches im Außenbereich liegt, unmittelbar an die bestehende Bebauung an und schließt auf 3 Seiten an 3 Grundstückskanten eine Grundstückslücke zwischen Kreisstraße und Wohnbebauung. Um daher den jungen Bauherrn die Möglichkeit der Schaffung von Wohneigentum in unmittelbarer Nähe zu ihren elterlichen und großelterlichen Anwesen zu ermöglichen, macht es daher Sinn auf dem nicht bebauten Flurstück 429/5 (im Eigentum der Familie Schauder) die Neuerrichtung eines Wohnanwesens für eine junge Familie zu schaffen.

Um die Schaffung von Baurecht für das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, soll die Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Die Bauherren beabsichtigt auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Gemäß der damaligen Bauvoranfrage soll ein Bungalow errichtet werden. Um den Bauherren bezüglich der

Hausform eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu gewähren, wurden die Festsetzungen so gewählt, dass auch ein zweigeschossiges Wohnhaus möglich wäre.

Des Weiteren wird auch das Ziel verfolgt, eine geregelte Bebauung nach BauGB, BayBO und eine sinnvolle Erschließung durch die Vorhabenträgerin herzustellen.

Die Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Da im vorliegenden Verfahren - parallel zum Erlass der Satzung - der Flächennutzungsplan im Regelverfahren geändert wird, wurde trotz der Erleichterungsmöglichkeit des § 13 BauGB nicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Für die gegenständliche Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die entsprechenden Anwendungen der umweltschützenden Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB vorgesehen.

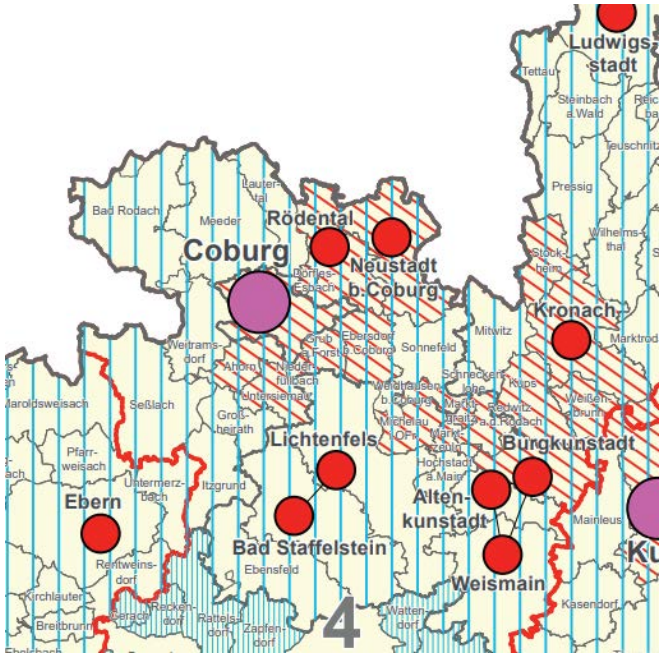
Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wird nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm
Ebersdorf b.Coburg liegt gemäß der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und dessen Teilfortschreibungen 2018 und 2020 und im Planungsraum Oberfranken-West in der Allgemeinen ländlichen Region des Landkreises Coburg.



Kopie aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Oberfranken West mit dem Ländlichen Raum Ebersdorf b.Coburg:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

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 durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2).

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Regionalplan Oberfranken-West
Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ausgewiesen. Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 und vom 01.01.2020 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt. lm Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Ebersdorf b.Coburg somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Ziel 4 des übergeordneten Leitbildes: Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden. Ein Ziel der Raumstruktur formuliert: Auf die Stärkung der regionalen Arbeitsmärkte im ländlichen Raum der Region durch Verbesserung der beruflichen Qualifikation und vielseitige neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und auf eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll hingewirkt werden.

3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

In Großgarnstadt ist noch spartenweise Einzelhandel vorhanden, der von einer gewissen Bevölkerungszunahme profitieren würde.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

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

lm Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg 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 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.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren den Planungen angepasst.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Einbeziehungssatzung-Vorentwurfes umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 429/5 und 431/2 TF der Gemarkung Großgarnstadt

Die geplante Ausweisung stellt eine Einbeziehung von Flächen im Außenbereich in das Mischgebiet Großgarnstadt dar. Die Fläche entwickelt sich in nördlicher Richtung an die angrenzende Bebauung und liegt zwischen der vorhandenen Bebauung und einem Acker, der sich in nördlicher Richtung entlang der Kreisstraße CO11entwickelt.

5.2 Untergrundverhältnisse, Böden

Im Untergrund sind zu erwarten:
Verändert feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:
Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25):
Geologische Einheit: Amaltheenton-Formation
Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend

5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen, befinden sich im privaten Eigentum.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Flächenbilanz

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

Mischgebietsfläche (MI):	1.297 m²
Ausgleichsfläche:	370 m²
Geltungsbereich:	1.667 m²

6.2 Nutzungskonzept

Die auszuweisende Fläche ist für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vorgesehen.

7. Grün- und Freiflächenkonzept

Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen. Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

Die Begrünung (extensive Dachbegrünung) von Flach- und flachgeneigten Dächern (z.B. auch Garagen) sowie Fassadenbegrünung sind erwünscht, ebenso die Errichtung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Am Westrand des Baugebietes wird die Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben angelegt.
In der festgesetzten Grünfläche als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf 100 m² parallel zur Einfriedung eine dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt. Der Baumanteil beträgt mindestens 20 %. Konkret bedeutet dies, dass 50 Pflanzen gesetzt werden müssen, davon sind 5 Bäume zu wählen.

Die Pflanzen werden aus der folgenden Artenliste gewählt und mit folgenden Mindestqualitäten gesetzt:
Niedrige Sträucher:
Kornelkische, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldrose, Hundsrose
Qualität 2 xv., 60-100, Wässern und Pflege bis zur Herstellungsreife

Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:
Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Vogelkirsche, Wild-Apfel, Wild-Birne, Salweide, Holunder, Eberesche; Qualität vHei, 100-125 o. v.Str.100-125, Wässern und Pflege bis zur Herstellungsreife

Auf dem westlichen, von Bebauung freibleibenden Grundstücksbereich werden drei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt, die 270 m² zur Kompensation erforderliche Wiesenfläche wird mit einer arten- und kräuterreichen, autochthonen Wiesenblumenmischung (Bezugsquelle z. B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese mit je 50% Blumenanteil und 50 % Gräseranteil, Ursprungsgebiet 12) angesät. Die Wiese wird nur zweimal jährlich im Frühsommer und im Herbst gemäht, das Mähgut wird abgefahren. Die Anpflanzung muss mit Zaun vor Wildverbiss geschützt werden. Das Privatgrundstück ist aber auch bislang schon eingezäunt.

Die Ausgleichsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Entwässerung

9.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser der neuen Liegenschaft kann von der Ortskanalisation in Großgarnstadt aufgenommen werden.

9.1.2 Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser wird die DWA-A 102 in Verbindung mit den weiteren DWA-Vorschriften und den Merkblättern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beachtet. Demnach fallen die Verkehrsflächen der Liegenschaft in Belastungsklasse 1 und sind demzufolge nicht behandlungsbedürftig.

9.1.3 Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das zurückgehaltene

Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

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

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeindewerke der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg mit ausreichender Wasserleitung bereitgestellt. Der Strom wird von den Gemeindewerken bereitgestellt. Darüber hinaus sollen auf den Dachflächen auch Photovoltaikanlagen errichtet werden, welche die Produktion mit dem notwendigen Produktionsstrom versorgen.

Fernwärme
Eine Fernwärmeleitung wird nicht errichtet.

Gas und Telefon
Eine Gasversorgung ist in Großgarnstadt im Quartier Siedlerstraße nicht vorhanden.
Die Telekommunikationsanlagen werden durch die Deutsche Telekom bereitgestellt.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Coburg, Müllzweckverband gewährleistet und ist damit gesichert.

9.4 Verkehr

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die Kreisstraße CO11 gegeben. Nach Abzweig der Kreisstraße in Großgarnstadt kann die Liegenschaft über die Siedlerstraße erreicht werden. Das zu benutzende Straßensystem von überregionalen und gemeindlichen Straßen besitzt den hierfür notwendigen Ausbaustand und die Leistungsfähigkeit.

9.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung im Bauvorhaben erfolgt durch Wärmepumpen, Flüssiggas-, Holz- oder Pelletsheizungen.

10. Kosten und Finanzierung

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Siedlerstraße vorhanden. Die Anschlüsse daran erfolgen über Verlegung von Hausanschlüssen aller Sparten über das private Grundstück Flur-Nr. 431. Über dieses Grundstück erfolgt auch die wegemäßig Erschließung des Baugrundstücks. Die anfallenden Bau- und Erschließungskosten tragen die Bauherren selbst.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

lm Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg 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 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.

11.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist überwiegend gering.

Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Übersicht:

Das überplante Baugebiet liegt am Hang westlich des Hauptsiedlungsbereiches nahe der Staatsstraße CO11 eben auf einem privaten, eingezäunten Rasengrundstück.
In der Rasenfläche wächst eine junge mehrstämmige Rosskastanie (A) am westlichen Ende des Grundstücks. Als nicht heimische Gehölzart und wegen ihrer Jugend stellt sie keinen besonderen Wert dar. Eine wegen anhaltend trockener Sommer bereits absterbende Hecke aus Blauen Stechfichten (P) ist naturschutzfachlich wertlos. Ein vor 20 Jahren gepflanzter Mammutbaum (Sequoiadendron giganteum (S)) als Urlaubserinnerung der Eigentümer ist von persönlichem Wert und sollte erhalten werden auch unter dem Aspekt der Klimaresilienz.
Die Bedeutung als Lebensraum für Tierarten ist gering, die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist ebenfalls gering. Die Bedeutung des Baugebietes für das Landschaftsbild ist gering, weil die sanft ansteigende Landschaft kaum einsehbar ist. Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes sind nicht betroffen.

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Das Baugrundstück hat eine Gesamtfläche von 1.667 m². Wegen der westlich vorbeiführenden Kreisstraße muss die Baugrenze im Westen 30 Meter von der Straße abgerückt werden. Laut Leitfaden im Bauen Einklang mit Natur und Landschaft kann bei einer im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,6 die vereinfachte Vorgehensweise zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs nicht angewendet werden.

Art der Ausweisung	**Fläche**	**Eingriffs-schwere GRZ**	**BNT (Rasen G4)**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**	**Vermeidungs-maßnahmen – 20%**
Größe Mischgebiet brutto	1.297 m²	0,60	3 WP	2.335 WP	- 467 WP = 1.868 WP

Flächenbedarf Ausgleichsfläche:

Umwandlung von Rasen (BayKompV G4) in 100 m² naturnahes Gebüsch BayKompV Lebensraumtyp B112: Wert steigt von 3 WP je m² auf 10 WP je m²
Umwandlung von Rasen (BayKompV G4) in 270 m² Streuobstbestand mit artenreichem Extensivgrünland B441: Wert steigt von 3 WP je m² auf 12 WP je m²

Maßnahmen (WP)	**Ausgangszustand (WP)**	**Fläche (m²)**	**Umfang Ausgleichsfläche**
Naturnahes Gebüsch B112 mit 10 WP	Rasen G4 mit 3 WP	100 m²	700 WP
Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrün-land (junge bis alte Ausbildung) B441 mit 12 WP, Entwicklungszeit Streuobstbestand Abschlag 1 WP/m²	Rasen G4 mit 3 WP	270 m²	2.160 WP
Wertgewinn		**370 m²**	**2.860 WP**

Am Westrand des Bauvorhabens wird die Ausgleichsfläche auf dem Privatgrundstück angelegt. Es werden 100 m² freiwachsende Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten angelegt sowie drei Hochstamm-Obstbäume auf einem 270 m² großen Obstwiesenbereich gepflanzt. Die Wiese wird mit einer kräuterreichen Samenmischung angesät und nur zweimal jährlich gemäht mit Abfuhr des Mähgutes.
Die Ausgleichsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Es werden 992 Wertpunkte über dem tatsächlichen Ausgleichsbedarf erzielt.

11.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

entfällt

11.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

entfällt

11.2.4 Luftreinhaltung

entfällt

11.2.5 Licht

Den Bauwilligen wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (www.natur.bayern.de) an die Hand gegeben, so dass die Lichtplanung nach dieser Vorschrift ausgeführt wird.

11.3 Wirtschaft

Der Ort Ebersdorf ist geprägt von der örtlich einstmals ansässigen Polstermöbelindustrie. Nach deren Niedergang seit Beginn der 2000er Jahre sind die örtlich ansässigen Werke wie Schumacher Wellpappe, Caruso (Schaumstoffe), metallverarbeitende Betriebe und Logistikunternehmen umso wichtiger geworden.

Ebersdorf mit seinen Ortsteilen liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend, in der auch noch die Landwirtschaft maßgeblich vorhanden und dominant ist.

11.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

sind in Ebersdorf b. Coburg nicht relevant.

11.5 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes der Gemeindewerke Ebersdorf künftig gewährleistet. Im Übrigen wird das Einzelbauvorhaben im Wege der Baugenehmigungen auf Einhaltung von Brandschutzvorschriften geprüft.

11.6 Straßenlärm

Eine überschlägige Vorabberechnung hat ergeben, dass der Verkehrslärm der Kreisstraße CO 11 keine Lärmgrenzenüberschreitungen aufzeigt.

11.7 Geruchsemissionen Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auftreten, die auf das Baugebiet einwirken können.

Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

12. Umweltbericht

12.1 Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg.

Schutzgut Mensch
- Naherholungsfunktion

Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Bauvorhabens wird bisher kaum zur Erholung genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Bebauung zwar gegeben, allerdings findet der Eingriff nicht in einem unbelastetem Landschaftsausschnitt statt. Die Tatsache, dass kleinräumig Teilflächen umgenutzt, bebaut oder teilweise versiegelt werden, wird durch die vorhandenen landschaftlichen Strukturen in ihren Auswirkungen allerdings kompensiert. Dabei findet keine Unterbrechung von Wegebeziehungen statt. Das Freizeitwegenetz ist in seiner Substanz nicht betroffen. Ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg verläuft am Rande des Plangebiets in süd-nördlicher Richtung. Zur freien Landschaft hin besteht eine Sichtbeziehung.
Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis wird durch die Maßnahme eher abgewertet. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

- Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zum Gelände erlaubt einen barrierefreien Zugang. Für die Bereiche des Plangebiets sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung des Ortsbildes von Großgarnstadt findet kaum statt, weil die Flächen am westlichen Ortsrand hier nicht einsehbar sind. Eine kleinräumige Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisheriges Gartenland umgenutzt und teilweise mit einem Einfamilienhaus bebaut wird. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Umgriff

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das weitere Umfeld ist durch intensive Landwirtschaft und Wohnbebauung und Straße geprägt, die Habitatausstattung ist in diesem Bereich gering bis mäßig.

- Habitatausstattung
Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Rasenfläche, im Bereich der Zuwegung ist bereits geschotterte Straße ausgebaut. Die vorhandene Garteneingrünung des Grundstücks ist zusammengepflanzt aus fremdländischen Gartenbaumschulgehölzen und eingesätem Zierrasen. Der Gesamtneubestand ist noch jung. Auf die Erhaltung eines jungen Mammutbaumes wird seitens der Eigentümer Wert gelegt.

- Biotopvernetzung
Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich in Form von Gebüschen kaum vorhanden.

Durch die geplanten Kompensationsfläche werden Bereiche für weit mehr Tier- und Pflanzenarten nutzbar.

- Bauphase
Angrenzende Gehölzbestände (Mammutbaum) sind während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend zu schützen. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Das Bodenleben ist unter Schutzgut Boden abgehandelt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit als unerheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase
Durch die Umgestaltung des Gebiets kommt es zu einer örtlichen Versiegelung und Überbauung von Rasenflächen. Der Umstand, dass ein eingeschossiges Wohnhaus errichtet wird, macht weitaus erheblichere Versiegelung aus als ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Der Bestand ist als ausgleichbar zu werten.

- Spezieller Artenschutz
Die Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende Gebiete ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption. Zukünftige Pflegemaßnahmen an Gehölzen im Plangebiet haben dem Stand der Technik zu entsprechen. Zudem ist die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände technisch sicherzustellen. Durch diese größtmögliche Schonung werden erhebliche Auswirkungen sowie Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsgebot auf die Gehölzbestände und die darin vorkommenden Arten wirksam unterbunden. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die lnsektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen lnnenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren

Schutzgut Landschaft
Die zukünftige Gestaltung fügt sich gut in die umgebende Landschaft ein. Der neu entstehende Ortsrand wird durch einen Hecken- und Streuobstbereich auf privatem Grund eingegrünt.

Schutzgut Fläche, Boden
Durch die Festsetzung von Bauland innerhalb des Baugebietes werden maximal 60% der insgesamt 1.667 m² Fläche neu überbaut.
Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Schutzgut Wasser
Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig in den Füllbach. Das Areal liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwasserstände liegen nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet wegen der bindigen Lehmböden eher schlecht. Aufgrund des stellenweise zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrt, Fahrzeugstellplätze und Wege werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Schutzgut Luft
Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Sondergebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Schutzgut Klima
Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustausch-prozessen zu rechnen. Die zu erwartenden Veränderungen durch die Umgestaltung des Geländes sind als unerheblich einzustufen.

12.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Keine erheblichen Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten nicht mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden – Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper

Schutzgut Fläche, Boden	Geringe Auswirkungen Versiegelung von Flächen in mäßigem Umfang
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen durch Flächenversiegelung. Anmerkung: Versickerungspotential mäßig wegen offengehaltener Beläge im Wegebau
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur.

Prognose bei Durchführung der Planung
Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption umfassend gemäß dem Stand der Technik abgemindert oder vermieden werden können.

12.3 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben vor Ort durch Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung der natürlichen Ausstattung ausgeglichen mittels der Anpflanzung einer Hecke am Westrand des Grundstückes und der Anlage einer Streuobstwiese.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anpflanzung einer Hecke am Westrand des Grundstückes und der Anlage einer Streuobstwiese - Eingriffsminimierende äußere Erschließung
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	- Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

12.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

- je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindesten 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zur Durchgrünung des Baugebietes

- Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig

- Begrünung (extensive Dachbegrünung) von Flach- und flachgeneigten Dächern (z.B. auch Garagen)

- Anpflanzung einer Hecke am Westrand des Grundstückes und der Anlage einer Streuobstwiese

13. Zusätzliche Angaben

13.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:
- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung, Bayernatlas, Umweltatlas Bayern
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan
- Regionalplan Oberfranken-West, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West, Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Informationen aus Scoping gem. S 4 Abs. 1 BauGB

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Gemeinde abgeschätzt.
Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsminimierende Maßnahmen möglichst zu erhalten, dauerhaft zu sichern und unvermeidbare dem Vorhaben immanente Beeinträchtigungen auszugleichen. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

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

Mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Errichtung der Ausgleichsfläche an Nordrand des Plangebietes und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich.

13.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige

Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht gegeben.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 19.03.2024

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)