



Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „Am Friedhof“

Satzungsexemplar i. d. Fassung vom 21.11.2023

Planverfasser:

**Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
2.	Verfahrensstand Bauleitplanung	4
2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
3.	Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes	5
3.1	Geographische Lage	5
3.2	Geologie	6
3.3	Bevölkerungsentwicklung	6
3.4	Umgrenzung	7
3.5	Größe des Planungsgebietes	7
3.6	Begründung des Bedarfs	7
4.	Inhalt der Planung	11
4.1	Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften	11
4.1.1	Art der Nutzung	11
4.1.2	Zahl der Vollgeschosse	11
4.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	12
4.1.4	Bauweise / Baugrenzen	13
4.1.5	Grundstücksgrenzen	13
4.1.6	Nebenanlagen	13
4.2	Örtliche Bauvorschriften	13
4.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
4.2.2	Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen	14
4.3	Verkehrerschließung	14
4.4	Technische Infrastruktur	15
4.4.1	Elektrizitätsversorgung	15
4.4.2	Wasserversorgung	15
4.4.3	Kanalisation	15
4.4.4	Telefon/Telekom/TV Kabel	16
4.4.6	Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt	16
5.	Immissionsschutz	16
6.	Altlasten / Bodenschutz	17
7.	Umweltbericht	18
7.1	Einleitung	19
7.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	19
7.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	19
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
7.2.1	Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung	19
7.2.2	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	20
7.2.3	Schutzgut Tier und Pflanze	20

7.2.4	Schutzgut Landschaftsbild	21
7.2.5	Schutzgut Boden	21
7.2.6	Schutzgut Wasser/Klima/Luft	22
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
8.	Grünordnungsfestsetzungen.....	23
8.1	Private Grünflächen	23
8.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	24
8.2.1	Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:	24
8.2.2	Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	24
8.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	25
8.3	Weitere grünordnerische Festsetzungen.....	28
8.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
8.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

In dem ausgewiesenen Bereich soll am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Dietersdorf zur Ortsabrundung ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das zum einen eine verdichtete Wohnbebauung zum zweiten nicht wesentlich störendes Gewerbe vorsieht.

Die Fa. Patutschnik plant hier eine Werkstatt für Getriebereparaturen anzusiedeln und ein Werkstatt- und Wohngebäude zu errichten.

Die Stadt Seßlach will östlich davon mit der Ansiedlung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern dem hohen Siedlungsdruck mit einer verdichteten Bebauung entgegenwirken.

Eine Teilfläche aus Fl. Nr. 333 Gemarkung Dietersdorf angrenzend an den Friedhof soll als Ausgleichsfläche und Abstand zum Friedhof dienen.

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Seßlach.

Eine Betriebsbeschreibung der Fa. Patutschnik liegt dem Landratsamt vor und wurde in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans bereits eingearbeitet.

Es handelt sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Die Tätigkeit der Firma bezieht sich auf die Instandsetzung von Porsche-Getrieben. Dabei entsteht nach Aussagen der Firma kein Schmutz, kein Öl, kein Lärm. Kundenverkehr und der Ein- und Ausbau eines Getriebes finden selten statt.

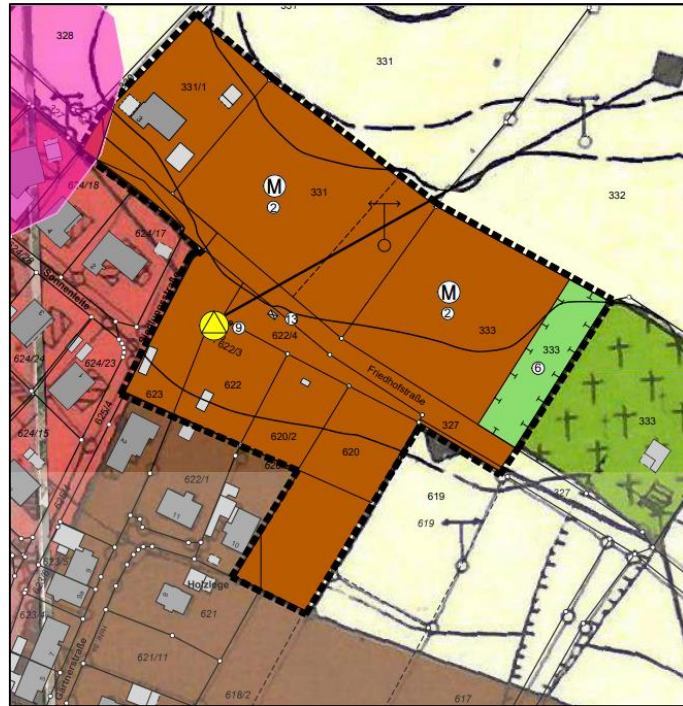
Eine Spedition, die liefert oder abholt, kommt max. einmal am Tag mit einem 7,5-Tonner. Die Firma besteht aus drei Personen. Es handelt sich nicht um eine KFZ Werkstatt, sondern um einen Instandsetzungsbetrieb mit Getriebehandel.

Mit der Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet auf den ausgewiesenen Flächen geschaffen. Gleichzeitig werden in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie auf die gestalterische Ausrichtung die entsprechenden Festsetzungen getroffen, um einen gestalterisch/städtebaulichen Zusammenhang herzustellen.

2. Verfahrensstand Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Stadt Seßlach besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die gemischte Baufläche „Am Friedhof“ aufgenommen. Somit entspricht den Bebauungsplan „Am Friedhof“ den Ausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

3. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes

3.1 Geographische Lage

Die Stadt Seßlach liegt im Nordwesten des Regierungsbezirkes Oberfranken, im Landkreis Coburg, südwestlich des Stadtgebietes Coburg, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen und Unterfranken. Sie gehört zur Planungsregion Oberfranken-West (4) und grenzt auf fränkischer Seite im Südosten an die Gebiete der Gemeinde Itzgrund, im Osten an die Gemeinde Großheirath und die Gemeinde Ahorn an. Nordöstlich schließt das Gebiet der Gemeinde Weitraamsdorf an. Angrenzend mit dem unterfränkischen Landkreis Haßberge im Süden die Gemeinde Untermerzbach, im Südwesten die Gemeinde Pfarrweisach und im Westen die Gemeinde Maroldsweisach, sowie auf thüringischer Seite der Landkreis Hildburghausen mit der Stadt Heldburg und die Stadt Ummerstadt. Die Entfernung zum Oberzentrum Coburg beträgt Luftlinie ca. 11 km.

Ein großer Teil Seßlachs liegt im Itz-Baunach-Hügelland (117) (Gruppe der naturräumlichen Haupteinheit Fränkisches Keuper-Lias-Land). Überwiegend geologisch bedingte, kleinräumige Wechsel des Reliefs und der Landnutzungen sind signifikant.

Im Regionalplan Oberfranken West wird für den Bereich Seßlach unter B II 1.5 folgendes Ziel genannt:

„Im Stadt- und Umlandbereich Coburg soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem Oberzentrum Coburg und den übrigen Gemeinden erfolgen und, soweit erforderlich, über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Dietersdorf an der Friedhofstraße und ca. 300 m nördlich der St 2204 sowie ca. 400 m westlich der CO19. Die Entfernung vom Stadtteil Dietersdorf zur Stadt Seßlach beträgt ca. 3,5 km.

Die Geländehöhen im Baugebiet liegen zwischen 286 bis 294 m ü.NN, somit beträgt der Höhenunterschied im Baugebiet ca. 8 m, das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Der Standort befindet sich nach der Karte der Frosteinwirkungszonen in der Frostzone II. Es ist mit einer maximalen Frosteindringtiefe bis 1,0 m zu rechnen.

Im Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befindet sich ein Einfamilienhaus und im Osten schließt sich der Friedhof Dietersdorf an. Im Süden binden bestehende Siedlungsflächen an. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Friedhofstraße.



3.2 Geologie

Schichten des Mittleren Bursandsteins dominieren im Bereich von Dietersdorf. Nördlich des Muschelkalks dominiert der Buntsandstein. Der Fluss Rodach ist im südwestlichen Teil von Dietersdorf darin eingeschnitten und mit pleistozänen bis holozänen Flussablagerungen aus Sand, Kies und Flusslehm oder Flussmergel aufgeschüttet.

3.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen sind zwischen 2011 – 2022 im Gesamtgemeindegebiet leicht gesunken. Die Bevölkerungsabnahme über die letzten 11 Jahre beträgt 1,9 %.

Jahr	Stadt Seßlach
2011	4021
2012	3962
2013	3998
2014	3969
2015	3962
2016	3939
2017	3966
2018	3934
2019	3922
2020	3949
2022	3945

Die Einwohnerzahl in Dietersdorf beträgt seit dem letzten Stichtag am 31.12.2022 434 Einwohner.

3.4 Umgrenzung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

331 (t), 333 (t), 327 (t)

Gemarkung Dietersdorf

(t) = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl. Nr. 331

Osten: Fl. Nr. 334

Süden: Fl. Nr. 327

Westen: Fl. Nr. 331/1

Gemarkung Dietersdorf

3.5 Größe des Planungsgebietes

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes innerhalb des Geltungsbereichs beträgt:

Gesamtgröße:	9.407	m ²	100 %
davon:			
Straße,	1.476	m ²	15,7 %
Öffentliche Grünflächen	1.892	m ²	20,1 %
Netto-Baufläche,	2.229	m ²	23,7 %
Mischgebietsfläche,	3.810	m ²	40,5 %

3.6 Begründung des Bedarfs

In der Stadt Seßlach leben derzeit 3.945 EW. Die Einwohnerzahl ist seit relativ gleichbleibend. Es handelt sich um eine Wohngemeinde mit 23 Ortsteilen. Die Haupt-, Mittel- und Grundschule, sowie der Kindergarten befinden sich im Hauptort und in Heilgersdorf. Einrichtungen für ältere Menschen befinden sich in Seßlach und Dietersdorf. Gemeindezentren werden in Seßlach, Heilgersdorf, Dietersdorf, Autenhausen Merlach, Gleismuthausen betrieben. Ärzte und Apotheke sind in Seßlach und Dietersdorf vorhanden, weitere Infrastruktureinrichtungen sind über das Gemeindegebiet verteilt angesiedelt.

Ziel ist es, für das Grundstück am Ortsrand von Dietersdorf das im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, einen Bebauungsplan für ein „Mischgebiet“ aufzustellen und damit die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern und gewerblicher Nutzung in Form eines gering störenden Gewerbebetriebes zu schaffen. Die Flächen befinden sich teilweise in privater, teilweise in städtischer Hand.

Das Planungsgebiet soll insbesondere den Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen decken. Die nun neu geplante Wohnanlage ist durch seine Nähe zur Diakoniestation gut gelegen und gleichzeitig nicht durch überörtlichen Verkehr gestört. Ein Altenheim befindet sich in der Innenstadt von Seßlach, verfügt jedoch nicht über freie Plätze.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann festgestellt werden, dass durch die geplante, verdichtete Bebauung der Flächenverbrauch reduziert und der Ortsrand von Dietersdorf sinnvoll geschlossen wird. Mit der Nutzung dieses Standorts wird weiterer

Flächenverbrauch im Außenbereich verhindert und die im ISEK festgeschriebenen Planungsziele und Nutzungskonzepte umgesetzt:

- Verbreiterung und Aufwertung des Wohnungsangebotes Unterstützung von Vorhaben des Mietwohnungsbaus bzw. von Wohnungsbauvorhaben, die ein Miteinander von Generationen besonders fördern
- Förderung von Neuvorhaben für barrierefreie Wohnungen

Die Stadt Seßlach hat sich seit 2014 dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verschrieben und im Rahmen umfangreicher gemeindlicher, regionaler, bayern- und bundesweiter Modellprojekte Ansätze zur Reaktivierung von Brachflächen und zur Hebung innerörtlicher Entwicklungspotenziale entwickelt. Partner für die Realisierung waren unter anderem die Initiative Rodachtal, der Landkreis Coburg sowie die Regierung von Oberfranken und das Amt für ländliche Entwicklung in Oberfranken.

Beispiele der umfangreichen Aktivitäten sind:

- „Flächenmanagement zur Innenentwicklung der Kommunen der Initiative Rodachtal. In diesem Rahmen erste Erhebung der Innenentwicklungspotenziale.
- 2012: „Die Flächensparer“ zur interkommunalen Entwicklung von Kommunikationsstrategien, um den Nutzen einer flächensparsamen, auf Innenentwicklung konzentrierten Siedlungsentwicklung bei Politik, Verwaltung und Bürgern zu verankern. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), den beteiligten Ländern und Kommunen sowie dem NABU finanzierte dreijährige Projekt war Teil des Schwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des BMBF und knüpfte direkt an die vom NABU erarbeitete Vorstudie „Flächenakteure zum Umsteuern bewegen“ an.
- 2011-2013: ExWoSt-Forschungsvorhaben der Initiative Rodachtal zu Baukultur in der Praxis
- seit 2013: Entwicklung von Beratungsleistungen für private Bauherren und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung im Rahmen der Initiative Rodachtal (30 h-Tag, Veranstaltungsreihen, Baukulturpreis etc.)
- 2013-14: Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung im Rahmen der Initiative Rodachtal mit einer breiten Anzahl an regionalen Maßnahmen, die seitdem umgesetzt wurden.
- 2020: Evaluierung des Flächenmanagements und Aktualisierung

Innerhalb der Stadt Seßlach fanden darüber hinaus weitere umfangreiche Maßnahmen zur Innenentwicklung statt. Unter anderem:

- ✓ 2021: Qualifizierung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Siedlungsflächen im Rahmen des ISEKs der Stadt Seßlach/Gemünda mit Überplanung großflächiger Brachflächen. Dazu gehörten unter anderem das ehemalige Baywa Gelände sowie die leerstehende Gärtnerei Gelände.
- ✓ 2014: Entwicklung und Umsetzung eines kommunalen Förderprogramms (finanziert durch Mittel der Städtebauförderung und Eigenmittel der Stadt) zur Hebung von Innenentwicklungspotenzialen.
- ✓ 2019: Selbstbindungsbeschluss des Stadtrats zur Innenentwicklung

- ✓ 2019-2020: Evaluation der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Initiative Rodachtal. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung konnten 2014-2019 durch die Stadt Seßlach **90** Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden.
- ✓ 2022 Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach

Darüber hinaus wurden auch für öffentliche Baumaßnahmen Leerstände und Brachflächen aktiviert. Beispiele dafür sind:

- Diakonie Seßlach / Weitramsdorf in Dietersdorf
- die Entwicklung des leerstehenden Geländes Angelika Moden zum Einkaufsmarkt und Ärztehaus

Mit Blick auf die Nachfrage nach der Ansiedlung von Wohnen und Arbeiten wurden von der Stadt Seßlach aktive Bemühungen zur Ansiedlung gegangen.

Von den im FIM ermittelten 55 Leerständen sind derzeit noch 20 Leerstände vorhanden, davon sind 2 bereits in Sanierung

Von den im FIM ermittelten 92 Baulücken sind derzeit noch 38 Baulücken vorhanden, davon haben 8 Baulücken kein Potential für eine Bebauung. 7 Baulücken befinden sich im Eigentum der Stadt Seßlach.

Die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale erfolgte neben den oben genannten übergeordneten Maßnahmen maßgeblich durch die Ansprache der Eigentümer und Vermittlung mit potentiellen Bauwerbern.

Die aktivierbaren Flächen, die zur Verfügung stehen und die den notwendigen Bedarf entsprechen, seniorengerechte Wohnungen anbieten zu können, sind sehr begrenzt, weshalb durch den Bebauungsplan auf den vorgesehenen Flächen nun eine Bebauung vorbereitet wird.

Andere Flächen zur Realisierung des Projektes der Fa. Patutschnik stehen nicht zur Verfügung. Im Osten von Dietersdorf sind zwar bereits gewerbliche Nutzungen angesiedelt, z.B. Schreinereien, Autoreparaturwerkstatt, Arzt, Frisör, etc., die Flächen sind jedoch alle in Privatbesitz und die Stadt hat keinen Zugriff darauf.

Weitere Gewerbeflächen sind südlich des Stadtgebiets Seßlach, diese sind bereits alle in privater Hand und von den Gewerbetreibenden als Erweiterungsflächen vorgesehen. Das BayWa-Gelände ist mittlerweile ebenfalls wieder in privater Hand und für die Fa. Patutschnik auch aufgrund der Größe nicht geeignet (Siehe Betriebsbeschreibung). Die Betriebsbeschreibung stellt die konkrete Begründung für Auswahl und Größe dieser Flächen dar.

Die einzig zur Verfügung stehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Seßlach und wurden in Bezug auf die geplante Nutzung untersucht:

Autenhausen, Fl. Nr 443, Grenzweg,

Größe 6.258 m²

Wohngebiet, aktuell nicht erschlossen, Bebauungsplan
für Einfamilienwohnhäuser

Für Geschosswohnungsbau und Gewerbe nicht geeig-
net

Heilgersdorf, Fl. Nr. 204/2, Raiffeisenstr.3

Größe 675 m²

Größe nicht für geplante Nutzung geeignet

Oberelldorf, Fl. Nr. 265/10 (705 m²),

265/9 (727 m²), 265/7 (945 m²), 265/6

(838 m²) Am Mühlberg

Flächen befinden sich am Ortsrand, Bebauungsplan für
ein Wohngebiet, derzeit nicht erschlossen. Für Ge-
schosswohnungsbau und Gewerbe nicht geeignet.

Seßlach, Fl. Nr. 89, Judengasse 76

Größe 143 m²

Größe für Bebauung nicht geeignet

Die übrigen 24 Baulücken sind in privater Hand und stehen nicht zur Verfügung

Die übrigen angrenzenden Grundstücke südlich der Friedhofsstraße befinden sich im Randbe-
reich des Altortes und wurden aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland mit aufgenommen.
Bei ihnen handelt es sich bereits um Potentialflächen aus dem Flächenmanagement. Ergänzt
wurde auf Empfehlung des Landratsamtes die restliche Teilfläche aus Fl. Nr. 620 Gemarkung
Dietersdorf (ehem. Gewächshaus).

Es handelt sich hier nicht um ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet, sondern um eine gemischte
Baufläche, bei der durchaus der Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahr-
radfahrer eine Rolle spielt.

Aufgrund der teilweise im Randbereich des Altortes liegenden Flächen und der sinnvollen Orts-
abrundung durch die zwei neu ausgewiesenen Grundstücke, sowie der bereits vorhandenen Inf-
rastruktur (Straße, Wasser, Abwasser) wird das Vorhaben auch als überaus wirtschaftlich be-
trachtet. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche aufgrund der beengten Verhältnisse
und der Nähe zum Ort nicht geeignet.

Aufgrund der Topografie und der geplanten Höhenentwicklung ist eine 3-geschossige Bebau-
ung möglich. Es wird deshalb das in der Baunutzungsverordnung max. vorgegebene Maß der
baulichen Nutzung von GFZ 1,2 angewendet und damit 3 Vollgeschosse zugelassen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften

4.1.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird als:

Mischgebiet **(MI)**, gem. § 6 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Diese werden nicht zugelassen, weil sie im Widerspruch zu den geplanten Nutzungen stehen.

Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

4.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet	Nutzungsschablone
----------------	-------------------

Zahl der Vollgeschosse	III
Dachform	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vers. PD), Zeldach (ZD)
Dachneigung	6 – 45°
Höhe der baulichen Anlagen	Max. 9,50 m über Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen am höchsten des geplanten Gebäudes.

Zahl der Vollgeschosse	II
Dachform	Flachdach (FD)
Dachneigung	0-5°
Höhe der baulichen Anlagen	Max. 7,50 m über Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen am höchsten Punkt des geplanten Gebäudes.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über Oberkante Gelände reichen, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes. Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden.

Die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf bei baulichen Anlagen max. 9,5 m über Oberkante des natürlichen Geländes reichen, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes. Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf der obere Abschluss inklusive Attika max. 7,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes. Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.

Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen. Die Anbindbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freispiegelgefälle – ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde.

Schmutzwasserhebeanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrnpflicht – falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.

Die Bauvorlagen sind außerdem noch mit Geländeprofilen zu versehen.

4.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden die Grundflächenzahl (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) wie folgt festgesetzt:

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Aufgrund der Topografie und der geplanten Höhenentwicklung ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern eine 3-geschossige Bebauung möglich. Es wird deshalb das in der Baunutzungsverordnung max. vorgegebene Maß der baulichen Nutzung von GFZ 1,2 angewendet und damit 3 Vollgeschosse zugelassen.

Bei Gebäuden mit Flachdach werden die Grundflächenzahl (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) wie folgt festgesetzt:

GRZ 0,4 GFZ 0,8

Dies wird deshalb festgesetzt, damit sich die Gebäude höhenmäßig am Ortsrand besser in die umgebende Landschaft einpassen.

4.1.4 Bauweise / Baugrenzen

Im Wohngebiet wird innerhalb der angegebenen Baugrenzen unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eine offene Bauweise mit Gebäuden als Einzelhäuser und Doppelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Zur Abgrenzung der bebaubaren Flächen werden Baugrenzen festgesetzt. Diese werden über mehrere Grundstücke hinweggezogen, um für die Bauwerber bezüglich der Grundstücksgroße und Lage des Gebäudes einen gewissen Spielraum zu lassen.

4.1.5 Grundstücksgrenzen

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls nur vorgeschlagen.

4.1.6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmaie, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen. Fassadenbegrünungen bei gewerblichen Nutzungen sind vorzusehen.

Dach

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer, Zelt- und Walmdächer, Krüppelwalmdächer, sowie Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 6 und 45°, bzw. 0-5° zulässig. Eine extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden wird festgesetzt

Kniestock mit max. 0,90 m Höhe ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußpfette.

Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehfalzblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.

Pultdächer sind auch als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer zulässig. Einhäufige Pultdächer sind nur mit dem First hangaufwärts zulässig. Bei versetzten Pultdächern soll der Versatz nicht mehr als ein Meter betragen.

4.2.2 Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden.

An deren Stelle können dicht wachsende, winterharte Sträucher mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mind. 80 cm zur Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über die Friedhofstraße. Von dort wird mit einer Breite von 5,00 m die Straße ins Baugebiet geführt und endet in einem Wendehammer von 9,50 m Tiefe und 10,00 m Breite. Auf beiden Seiten der Straße und um den Wendehammer sind zwei Stellplätze pro Wohnung geplant. Die Straße im Bereich der Stellplätze verbreitert sich auf die vorgeschriebene Einfahrtsbreite von 6,00 m.

Die Stadt Seßlach hat für diesen Bereich eine Tempo 30 km/h-Zone vorgesehen. Zusätzlich soll zur Verbesserung der Sicht im Kreuzungsbereich ein Verkehrsspiegel angebracht werden.



Konzept für das geplante Mischgebiet

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC, Städtische Überlandwerke Coburg.

4.4.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der gemeindlichen Wasserversorgung.
Der Planungsbereich kann über den Hochbehälter unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) versorgt werden.

4.4.3 Kanalisation

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird bei Schacht 1856 DI an das Mischwasserkanalnetz Dietersdorf angeschlossen.

Niederschlagswasser:

Überschwemmungsgebiete sind in diesem Bereich nicht festgestellt.

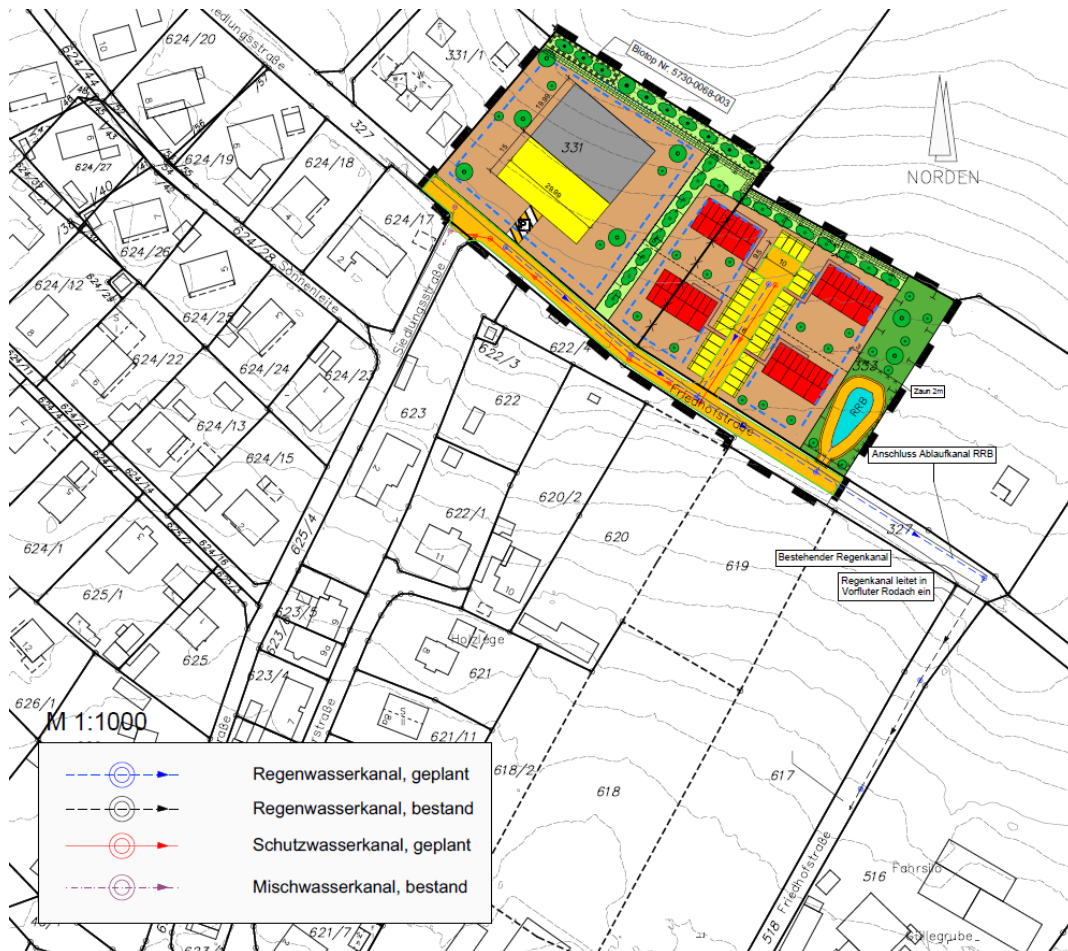
Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und im Rahmen der weiterführenden Planungen (Erschließungsplan) vorzulegen.

Das Regenwasser wird über neu zu bauende Regenkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken nordwestlich des Friedhofs Dietersdorf eingeleitet und entsprechend der Richtlinien gedrosselt an den bestehenden vorher beschriebenen Regenkanal angeschlossen.
Dieser Regenkanal beginnt am Friedhof Dietersdorf und verläuft teilweise parallel zum bestehenden Mischwasserkanal bis zum Regenüberlaufbecken in der Kreuzung Schulstraße-Hirtengasse und ist bei Schacht 2407 DI an den Überlaufkanal DN 600 des Regenüberlaufbauwerks angeschlossen. Der Überlaufkanal DN 600 mündet dann bei Einleitungsstelle DI-E3 in den Vorfluter Rodach.

Das nördlich oberhalb der Planungsfläche gelegene Gelände fällt in südöstliche Richtung zum Planungsgebiet ab. Um zu verhindern, dass bei Starkregen Sturzfluten in die Bebauung abfließen, wird festgesetzt, dass entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein mindestens 50 cm hoher Erdwall zu erstellen und dauerhaft zu erhalten ist.

Dieser kann begrünt / bepflanzt werden und ist Teil der Ausgleichsfläche.

Evtl. anfallende Sturzfluten können dann über die Grünfläche oberhalb des Regenrückhaltebeckens schadlos abgeleitet werden.



Entwässerungskonzept für das Mischgebiet „Am Friedhof“

4.4.4 Telefon/Telekom/TV Kabel

Im gesamten Baugebiet sind alle neu zu verlegenden Kabel in Verbindung mit der Erschließung in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

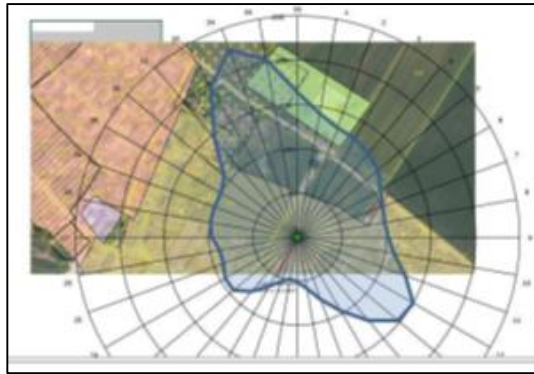
4.4.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.

Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod sichergestellt.

5. Immissionsschutz

In mittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle der Familie Rotter. Neben den Gebäuden zur Lagerung von Erntegütern, Maschinen und Produktionsmitteln befand sich an der Hofstelle ein Schweinemaststall mit ca. 240 Tierplätzen auf Spaltenböden. Nach Berechnung nach VDI 3894 waren Teile des Plangebietes vom Geruch des Maststalles betroffen.



Die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 516/0, Gmkg. Dietersdorf haben im Rahmen des 18. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans Seßlach eine Nutzungsaufgabeerklärung des bestehenden Schweinestalls schriftlich erklärt. Dadurch wird die Geruchsbelastung abgewehrt.

Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen ist warmes LED-Licht zu verwenden. Dies dient dem Insektenschutz.

6. Altlasten / Bodenschutz

Es sind keine Altlasten bekannt. Laut Wasserwirtschaftsamt können hier evtl. geogene Belastungen vorliegen. Es sollte deshalb ein Massenausgleich angestrebt und die Versiegelung minimiert werden.

Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. II B5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzes des Bodens berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

1. Eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen ist z.B. durch eine BBB (bodenkundliche Baubegleitung) durchzuführen.

2. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Lößlehm), sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb dergleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

3. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

4. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

5. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs- /Entsorgungskonzept).

6. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Den privaten Bauherren wird empfohlen ein Baugrundgutachten zu beauftragen.

7. Umweltbericht



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Auszug aus Themenkarte Natur / Bayernatlas

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ mit Grünordnungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Planungsvorhaben Mischgebiet (MI) „Am Friedhof“ zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und einem nicht störenden Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz in ihrer jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umfang des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Dietersdorf, Im Osten grenzt der Friedhof an. Im Norden schließt der Geltungsbereich an die freie Landschaft an und im Westen an einer Wohnbebauung. Im Süden befindet sich die Friedhofstraße. Derzeit handelt es sich um eine Ackerfläche, die auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle für Freizeit und Erholung spielt. Der Weg wird ausschließlich von den örtlichen Bewohnern als Spazierweg genutzt.

Auswirkungen

Derzeit ist die unbebaute Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und grenzt an die umliegenden Wohn- bzw. Mischgebietsflächen an. Eine zusätzliche Beeinträchtigung entsteht nicht. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region entstehen keine zusätzlichen Störungen an dem vorhandenen Ortsrand.

Ergebnis

Durch das geplante Baugebiet entstehen für die umliegende Bevölkerung von Dietersdorf hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm kaum zusätzliche Einschränkungen. Im Bereich Freizeit und Erholung werden die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Bei den Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung geht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Der vorhandene Heckenstreifen (Biotop) bleibt erhalten.

Ergebnis Sachgüter

Durch die Bebauung geht der Landwirtschaft die Ackerfläche verloren. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Eingriffsgröße als **gering** angesehen.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt. Allerdings liegt im Westen in einer Entfernung von ca. 30 m das Bodendenkmal D-4-5730-0017 und im Süden in einer Entfernung von ca. 135 m das Bodendenkmal D-4-5730-0018.

D-4-5730-0017

Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums, Siedlung des Endneolithikums und der Hallstattzeit.

D-4-5730-0018

Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums, Siedlung der Hallstattzeit.

Auswirkungen Kulturgüter

Aufgrund der Entfernung und der Topographie sind vom Baugebiet aus Baudenkmäler in Dietersdorf nicht sichtbar und werden somit durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Lage und Ausrichtung der Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Dietersdorf nicht gegeben, sodass von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche und der vorh. Wohnbebauung sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermuten. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Im Plangebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand das Biotop Nr. 5730-0068-003 (Hecken nordöstlich von Dietersdorf, Hecken, naturnah (100%)), das erhalten und gepflegt werden muss. Es wurde in die Planung integriert. Zusätzliche Heckenstrukturen binden das geplante Mischgebiet in die Landschaft ein.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktionen von Säugetieren und Vögeln.

Im Gegensatz zur ackerbaulichen Bearbeitung steht anschließend ein Teil des Areals im Bereich des Grüngürtels Säugetieren und Vögeln als neuer geschützter Lebensraum zur Verfügung.

Nach Anlegen des Grüngürtels ist mit einer Rückkehr in den dann weitgehend störungsfreien Bereich zu rechnen. Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden lebende Vögel bleiben weiter möglich. Die artenarme Ackerfläche wird durch die Ergänzung von Hecken und die Ausweisung einer Ausgleichsfläche als extensive Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern aufgewertet.

Störungen durch zusätzliche Lichtquellen (Straßenbeleuchtung) sind nur in geringem Maß z.B. für Insekten gegeben.

Ergebnis

Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und der fehlenden Artenvielfalt eher eine Verbesserung zu erwarten. Das bestehende Biotop wird erhalten und fortgesetzt. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch die Bebauung werden durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.

Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen. Im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen warmes LED-Licht zu verwenden ist.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der Grünordnungsfestsetzungen und der entsprechenden Beleuchtungssysteme als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Ortsrand wird durch die neue Bebauung ergänzt und schließt den Ort damit räumlich ab.

Auswirkungen

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die geplante Eingrünung mit Hecken, in Anlehnung an das bestehende Biotop, gemindert.

Ergebnis

Durch die grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Form von Heckenstrukturen wird gleichzeitig die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert und der Eingriff als **gering** eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der vorhandene Boden (Schichten des Mittleren Burgsandsteins) ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung grundsätzlich geeignet. Durch die Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, ebenso durch die Zufahrts- und Erschließungswege.

Auswirkungen

Durch die Bebauung werden ca. 40 % der bebaubaren Fläche versiegelt. In geringem Maße kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgezeigt

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenrückhalteteich in den Vorfluter Rodach getrennt abgeleitet.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser werden die baubedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	geringe konfliktverursachenden Wirkungen, wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, etc.	gering
Kultur- und Sachgüter	Mischgebietsansiedlung Verlust von Ackerflächen Nähe zu Bodendenkmal D-4-5730-0017	gering
Tiere/Pflanzen	Keine Beeinträchtigung von Lebensräumen durch die Ansiedlung, Ausgleich durch Hecken und Schaffung von Übergängen in die Flur	gering

Landschaftsbild	Fläche kaum einsehbar Veränderung des Landschaftsbildes sehr gering und Einbindung der Planung durch Heckenstrukturen in Natur und Landschaft	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versie- gelung	mittel
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasserhöhen nicht bekannt, getrennte Ableitung des Re- genwassers über RRB in Vorfluter	gering

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

8. Grünordnungsfestsetzungen

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden und sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Dabei sind klimaresistente, heimische, standortgerechte Obstbäume, Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Am nordöstlichen Bebauungsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlfrei aus der Pflanzliste als Ortsrandabschluss auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen dem westlichen und östlichen Teil ist in der Mitte des Baugebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlfrei aus der Pflanzliste auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im nördlichen Randbereich ist ein Gehölzbestand vorhanden. Dieser ist zu erhalten und in die geplanten Grünflächen mit einzubeziehen. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um nicht gegen artenschutzrechtliche Vorschriften bezüglich der Vogelbrutzeit zu verstoßen.

8.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.2.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Ausweisung der in Abstimmung mit der UNB festgesetzten Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen
- Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung

8.2.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bestandserfassung und Bewertung des Ausgangszustands:

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von: 9.407 m²

davon:

Intensiv bewirtschaftetes Ackerland 2 Wertepunkte (WP)

Mesophile Hecke 165 m x 10 m = 1.650 m² = 8 Wertepunkte

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf ((WP)
Intensiv bewirt-schafteter Acker	7.218	3	0,4	8.662
Mesophile Hecke bleibt erhalten	359	8		Kein Ausgleich erforderlich
Straßengrund-stück (bestand)	1.119	0		
Straßen und Stellplätze (neu)	711	3	1	2.133
Summe	9.407			10.795

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
	- Erhalt der Wasseraufnah-mefähigkeit des Bodens durch Verwendung versi-ckerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BBP
	- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung im BBP
	- Erhalt und Ergänzung des bestehenden Biotops	Festsetzung im BBP
Summe Ausgleichsbedarf		5 % 10.255 WP

Ausgleichsumfang

<u>Ausgangszustand</u>			<u>Prognosezustand</u>		<u>Ausgleichsmaßnahme</u>			
<u>Nr</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Bewer- tung</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Bewer- tung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Aufwertung</u>	<u>Ents. Faktor</u>	<u>Ausgleichs- umfang (WP)</u>
<u>1</u>	Intensiv bewirt- schaftete Acker- fläche	<u>3</u>	Obstbäume auf extensiv ge- nutztem Grün- land	8	<u>886</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	4.430 WP
<u>2</u>	Intensiv bewirt- schaftete Acker- fläche (externe Aus- gleichsfläche)	<u>3</u>	Mesophile Feld- gehölze	9	<u>1404</u>	<u>6</u>	<u>0</u>	8.424 WP
	Summe des Ausgleichsum- fangs							12.854 WP
	<u>Differenz</u>							+ 2.599 WP

Damit ist der Ausgleich erfüllt.

8.2.3 *Ausgleichsmaßnahmen*

A1 - Interne Ausgleichsfläche:

Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbäumen

Ausgangszustand:

886 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Umwandlung von Ackerland in extensive Wiese mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 19 von Rieger- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 19 von Saaten Zeller. Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.

Die Aufbringung von Habitat fördernden Elementen, wie „Lesesteinelemente - Totholzelemente“ wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) – Lebens inmitten artspezifisch reglementierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein (bei Winterquartieren unbedingt trockenüberdeckt) und Totholz im Fokus. Um gerade den Reptilien einen effektiven Schutz anbieten zu können, müssen sich diese Rückzugsräume umlaufend sichtbar zeigen. Auch die Anlage von durchwachssicheren Fehlstellen die mit Substrat (Kies/Lehm/Sand) überdeckt werden, zeigt sich als sehr wichtig.

Schaffung von Nisthöhlen für Kleinvögel (Wendehals/Star) – hier Abstand zu technischen Einrichtungen beachten, da diese auch von Hornissen etc. in Besitz genommen werden können!

Pflanzen von standortheimischen, autochthonen Bäumen aus der nachfolgenden Pflanzliste zur Schaffung einer Baum- oder Streuobstwiese. Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Abstand von min. 10 m.

Pflanzliste

Große und mittelgroße Bäume:

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Winter-Linde - *Tilia cordata*

Stiel-Eiche - *Quercus robur*

Kleinbäume:

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Wild-Birne - *Pyrus communis*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel:

Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur.

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmschbirne.

Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (Sämlinge)

Pflanzengrößen

Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche

3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18

Bäume in Gehölzpflanzungen: als Heister und Heckenpflanzen

2 xv., 150-200 / 200-250

A2 - Externe Ausgleichsfläche:

Die bestehende Hecke im Norden ist nach § 16 Bayer. Naturschutzgesetz geschützt und zu erhalten.

Fortsetzung des bestehenden Feldgehölzes auf Fl. Nr. 889, Gmk. Dietersdorf mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Ausgangszustand:

1404 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Anlage eines Feldgehölzes mit geschichtetem Aufbau von Kraut- (bis 0,5 m Höhe), Strauch- (bis 5m Höhe) und Baumschicht (über 5m Höhe) mit unterschiedlichen heimischen Gehölzarten.

- 7m breiter Krautsaum
- 3-reihige Hecke
- 20% Anteil Bäume
- 6-8 Jahre Schutz vor Wildverbiss

Der Krautsaum ist extensiv zu nutzen und im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer canpestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose, u.a. heimische Rosenarten
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn

Apfel:

Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, , Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maun-zenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, ...
Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

Pflanzengrößen

Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche

3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 – 18, in 10 m Abstand

Hecke: Qualität der Sträucher

2 xv 60 -100 in Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m

8.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen.

8.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

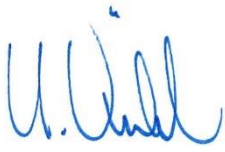
Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 9.407 m² großen Fläche im Norden von Dietersdorf, Stadt Seßlach ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche für Wohnbebauung und ein nicht störendes Gewerbe für Geriebereparaturen geplant. Die Ausgleichsfläche wird mit 2.290 m² für die neu zu bebauenden Flächen festgelegt und innerhalb des Bebauungsplans sowie außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 889, Gmkg. Dietersdorf, ausgeglichen. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild ist durch die in der Nähe bestehende Bebauung bereits geprägt und wird aufgrund der geplanten Hecken in die umgebende Landschaft eingebunden.

Mögliche Geruchemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens untersucht und durch die Nutzungsaufgabeerklärung hinsichtlich des Schweinemaststalls abgewendet.



.....

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 21.11.2023