

**Stadt Seßlach
Landkreis Coburg**

B E G R Ü N D U N G

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ im ST Heilgersdorf,
Stadt Seßlach**

E N T W U R F

i. d. Fassung vom 07.05.2019

Planverfasser:

Koenig + Kühnel

Ingenieurbüro GmbH

Eichenweg 11

96479 Weitramsdorf / OT Weidach

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“	3
2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungsplanverfahren	4
4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes.....	4
4.1 Größe des Baugebiets	5
4.2 Besonderheiten.....	5
4.3 Geographische Übersicht / Landschaft	5
5. Hinweise	5
6. Geplante bauliche Nutzung	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
7. Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen	7
8. Immissionsschutz.....	8
9. Natur- und Landschaftsschutz.....	8
10. Erschließung.....	9
10.1 Verkehrserschließung.....	9
10.2 Elektrizitätsversorgung	9
10.3 Wasserversorgung	9
10.4 Kanalisation	9
10.5 Gewässerschutz	10
10.6 Telefon / Telekom / TV-Kabel.....	11
10.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt.....	12
10.8 Altlasten	12
11. Sonstiges / Hinweise.....	13

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Heiliggrund II“ aus dem Jahr 2000 wurde aus dem überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf i. d. F. vom Mai 1982, zuletzt geändert im August 1994, entwickelt.

Mittlerweile verfügt die Stadt Seßlach über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 17.10.2000, wirksam seit dem 29.08.2002. In diesem wurde das geplante WA-Baugebiet „Heiliggrund II“ aufgenommen, sodass sich nun auch die 1. Änderung aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bebauungsplanverfahren

Die 1. Änderung bewegt sich innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ aus dem Jahr 2000, durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt es keine Anhaltspunkte.

4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes

Betroffene Flurnummern: Fl. Nrn. 265, 266, 230, 205, 229, 270*, 202*
Gmkg. Heilgersdorf

Lage: Das Bebauungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Heilgersdorf.

Begrenzung: Süd: Fl. Nr. 270*, Fl.Nrn. 271*, 288

Nord: Fl. Nrn. 240, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 231/4, 233/2

West: Fl. Nr. 267

Ost: Fl. Nr. 234, 232, 233, 233/1, 202*

Gmkg. Heilgersdorf

*) Teilfläche

4.1 Größe des Baugebiets

Geltungsbereich:	19.064,64 m ²
davon	
Straßen:	2.554,04 m ²
Fußwege:	206,60 m ²
Öffentliche Grünflächen:	3.321,60 m ²
Private Grünflächen:	12.982,40 m ²

4.2 Besonderheiten

Keine bekannt

4.3 Geographische Übersicht / Landschaft

Das Planungsgebiet grenzt an den südwestlichen Ortsrand von Heilgersdorf und hat eine Fläche von 1.91 ha.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, eine Bebauung ist nicht vorhanden.

Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab.

Die Entfernung zum Dorfmittelpunkt, an der Kreuzung der Kreisstraßen CO 2 und CO 9, an der sich auch die Kirche befindet, beträgt über die „Raiffeisenstraße“ ca. 800 m.

Die Untergrundverhältnisse sind für Baulandausweisungen geeignet (gut tragfähig).

Bodenbelastungen sind im ausgewiesenen Gebiet nicht bekannt.

5. Hinweise

Im südöstlichen Bereich (Fl. Nrn. 230, 205, 229) befindet sich eine bereits vorhandene Baum- und Strauchgruppe, die erhalten und als Grünstreifen im Baugebiet fortgesetzt werden soll. Hier soll auch das Regenrückhaltebecken für das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser untergebracht werden.

6. Geplante bauliche Nutzung

Die geplanten baulichen Nutzungen bleiben, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, erhalten.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
Entwurf

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Vorhaben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist eine Nutzungsschablone – Nr. 1 festgelegt, die die offene Bauweise unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO, festsetzt.

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe einer max. Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) begrenzt.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachformen, Dachfarben werden wie folgt geändert.

Rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans
Zahl der Vollgeschosse: III = EG+1/2 UG + DG	Zahl der Vollgeschosse: II = EG + OG bei Pult- und Zeltdächern II = EG + DG ausgebautes Dachgeschoss (max. FH 8,00 m)
Kniestock: 0,75 m, gemessen von OK Rohfußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Fußpfette	Statt Festlegung von Sockel- und Kniestockhöhe wird die Firsthöhe festgesetzt, gemessen von OKFF Erdgeschoss, wobei OKFF EG max. 0,25 m über der Erschließungsstraße liegen darf
Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	Dachformen: Satteldach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach
Dachneigung 32° - 45°	Dachneigung: 32° - 52° für Satteldach 15° - 25° für Zeltdach 15° - 25° für Pultdach 15° - 25° für versetztes Pultdach (zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer mit max. 1,00m Versatz am Giebel)

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
Entwurf

	Alle Dächer mit max. Firsthöhe von 8,00 m Gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude, wobei OKFF EG max. 0,25 m über der Erschließungsstraße liegen darf
OKFF EG Fertigfußboden Oberkante im Erdgeschoss wird von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall festgesetzt	FFOK EG max. 0,25 m über dem Niveau der Erschließungsstraße, gemessen mittig im Gebäude, senkrecht zur Straßenachse.
Material hellrote Ziegeldächer	Material: Naturrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine Für flachgeneigte Dächer Metaldächer als Stehfalzdächer in Materialfarben Zink und Kupfer

7. Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen

Die vorgeschlagenen Gebäudeentwicklungen (vorgeschlagene Standflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen) sowie deren Firstrichtungen orientieren sich überwiegend an den topographischen Gegebenheiten, wobei die Mechanismen einer dörflichen Siedlungsstruktur Berücksichtigung finden sollen, z.B. durch entsprechende Gebäudestellungen und -staffelungen.

Gebäudestellungen / Firstrichtungen sollen den topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Erfordernissen angepasst, entsprechend auch unter Berücksichtigung von biologischen, ökologischen, ökonomischen Gesichtspunkten, z.B. Orientierung der Planungsdarstellungen nach den Vorgaben bezüglich „aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie“.

Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Mit der damit erlaubten Mischung von verschiedenen Gebäudetypen – vom Einzelhaus – über Doppel – und Reihenhaus, soll über flexible Bauformen und Grundstücksgrößen einer breiten Bevölkerungsgruppe die Ansiedlung ermöglicht werden.

Zielsetzung: Soziale Durchmischung des Planungsgebietes, Vermeidung von monostrukturierten Einfamilien - Wohnhausgebieten.

8. Immissionsschutz

Nördlich des Baugebietes wird auf dem angrenzenden Grundstück (Fl. Nr. 234, 232, Gmkg Heilgersdorf) Pferdehaltung betrieben. Hier ist eine Bauverbotszone mit einem Radius von 40 m festgesetzt. Diese ragt am nördlichen Rand in das Baugebiet. In dieser Anbaufreien Zone ist die Bebauung mit Wohngebäuden (insbesondere Fenster für Wohnräume) und Außenbereiche (z.B. Terrassen) unzulässig. Die Baugrenze wurde hier entsprechend angepasst.

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Bereich des Planungsgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Bewohnern des Neubaugebietes ohne Einschränkung zu dulden. Die Bewirtschaftung, in Ausnahmefällen auch Terminarbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu tolerieren.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Derzeit ist das geplante Bebauungsgebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt, ökologisch wertvolle Flächen, bzw. schützenswerte Flächen im Sinne des BNatSchG sind nicht vorhanden. Lediglich der vorhandene Gehölzbestand am Ende des Flurbereinigungsweges (Fl. Nr. 229, 205, 230) ist erhaltenswert. Die genannten Flurstücke wurden in dem nördlich anschließenden Bebauungsplan Heiliggrund III als Ausgleichsfläche ausgewiesen. In Ergänzung sollten dort 10 Obstbäume gepflanzt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Wolf kann auf der Flur Nr. 230 das für das Baugebiet benötigte Regenrückhaltebecken angeordnet werden und der Ausgleich für das Baugebiet Heiliggrund III an anderer Stelle erfolgen. In Verlängerung des Gehölzbestandes wird am südlichen Ende des Baugebiets entlang des Wirtschaftsweges ein öffentlicher 5 m breiter Heckenstreifen, bestehend aus einheimischen Straucharten, fortgeführt. Im Westen wird das Baugebiet ebenfalls durch eine 5 m breite Hecke in die Landschaft eingebunden. Sie ersetzt den im Süden als Ausgleich festgesetzten und im Rahmen der 1. Änderung verschmälerten Grünstreifen.

Die Umgrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu schützen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg Entwurf

Für private Grünflächen innerhalb des Bebauungsgebietes werden Auflagen im Bebauungsplan (Plan und Legende) verbindlich festgesetzt bzw. als Empfehlung dargelegt.

Die privaten Grünflächenfestsetzungen werden wie folgt getroffen:

Es sind auf 500 m² Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum und pro 100 m² Gartenland min. ein Obstbaum anzupflanzen.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Wie auch in der ursprünglichen Planung, erfolgt die Erschließung von Süden über die Kreisstraße CO 6 und über die Raiffeisenstraße, in Verlängerung des Wirtschaftsweges.

Die Fahrbahn innerhalb des Baugebietes soll 5,50 m breit sein (0,5 m Mulde, 4,50 m Fahrbahn, 0,5 m Mulde).

Der 2,0 m breite Rad- und Fußweg verbindet das Baugebiet mit der bereits vorhandenen Bebauung im Osten und Norden.

10.2 Elektrizitätsversorgung

Im Randbereich des Baugebietes verläuft eine 20 kV Leitung.

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt an das vorhandene Stromnetz der Städtischen Überlandwerke Coburg (SÜC).

Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

10.3 Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Netz der gemeindlichen Wasserversorgung. Der ST Heilgersdorf wird aus der „ZV Heilgersdorfer Gruppe“ versorgt.

Der Planungsbereich kann unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

10.4 Kanalisation

Seßlach verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit mechanischer und biologischer Kläranlage.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
Entwurf

Der ST Heilgersdorf ist seit 1994 an diese Kläranlage angeschlossen, die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Der Planungsbereich kann somit abwassertechnisch voll entsorgt werden.

Für das Planungsgebiet ist abweichend von der ursprünglichen Planung für die Entwässerung das Trennsystem vorgesehen. Im Bereich der Fl. Nr. 230 ist in einer vorhandenen Grünfläche das Regenrückhaltebecken geplant, das in den nahe gelegenen Merlachsgraben entwässert. Die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt. Auf die fachlichen Vorgaben wird im Bebauungsplan verwiesen.

Dort wird auch auf die bauliche Eigenvorsorge gegen Schäden möglicher Überflutungen aufmerksam gemacht, wobei nach Rücksprache mit der Stadt Seßlach keine Überschwemmungen im Planungsbereich bekannt sind

10.5 Gewässerschutz

Für das Planungsgebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Im Bereich der Fl. Nr. 230 ist in einer vorhandenen Grünfläche das Regenrückhaltebecken geplant. Seßlach verfügt über eine zentrale Abwasseranlage mit biologischer Kläranlage. Der ST Heilgersdorf ist seit 1994 an diese Kläranlage angeschlossen. Die Entwässerung in Heilgersdorf erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich kann an die Zentrale Abwasseranlage in Heilgersdorf angeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des derzeit für die Bemessung der Mischwasserbehandlung angesetzten Entwässerungsbereichs. Die Mischwasserbehandlung ist dahingehend zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist auf die ergänzenden Maßnahmen Nr. 1.3.2 des Bescheides vom 07.01.2014 hinzuweisen, wonach im Zuge der Neubeantragung des Wasserrechts für die Kläranlage die Drosselabflüsse der Mischwasserbehandlungsanlagen zu überprüfen und evtl. anzupassen sind.

Auf die Inhalts- und Nebenbestimmungen im Bescheid für die Kläranlage Seßlach vom 26.06.2017 wird hingewiesen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Planungsgebiet ist auf folgendes hinzuweisen:

Grundsätzlich ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
Entwurf

Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz - BayWG - notwendig.

Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt.

Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebrauchlicher Einleitung in Oberflächen-wasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Einleiten von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW und TREN OG) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auf die fachlichen Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) verwiesen.

10.6 Telefon / Telekom / TV-Kabel

Telefonleitungen sollen im gesamten Baugebiet „ Heilgersdorf II“ mit verlegt werden. Breitbandkabel sind nicht vorhanden, die entsprechenden Leerrohre sollen mitverlegt werden.

Alle neu zu verlegenden Kabel sind in Verbindung mit der Erschließung in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

10.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

An zentralen Stellen sind Sammelplätze für das Aufstellen von Recyclingbehältern vorgesehen.

Wertstoffsammlung / Verwertung	gesichert Landkreis
Müllverwertung / Beseitigung	gesicherte Müllverbrennung
Organisch-ökologische Verwertung	gesichert durch den Landkr. Coburg Kompostieranlage in Seßlach

10.8 Altlasten

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponie-informationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. 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. IIB5-4611.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Die Fläche ist im Bereich der oberen Bodenhorizonte (bis ca. 1m) stark lösslehmhaltig (sehr hohe Bodengüte mit Bodenschätzungszahlen >60). Leider geht durch die Bebauung ein wertvoller Bodenstandort (Landwirtschaftliche Produktion, hohes Rückhaltevermögen für Wasser und Schadstoffe) teilweise verloren. Bei entsprechender Separierung (Ober- /Unterboden, Untergrund) lassen sich die Aushubmaterialien vermutlich sehr gut landwirtschaftlich verwerten. Damit würde der Verlust der oben genannten Bodenfunktionen anderorts zumindest teilweise wieder ausgeglichen werden. Dies soll in Absprache mit unteren Bodenschutzbehörde und dem AELF erfolgen.

Angesichts der hohen Verdichtungsempfindlichkeit sollten die Baumaßnahmen möglichst nur bei trockener Witterung und die Befahrung in definierten Baufeldern erfolgen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
Entwurf
-

11. Sonstiges / Hinweise

Eine Weiterentwicklung des Baugebietes ist derzeit nicht vorgesehen, wäre jedoch aufgrund der geplanten Stichstraße Richtung Westen möglich.



Weitramsdorf, 07.05.2019

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf