



**Gemeinde
EBERSDORF bei Coburg
Landkreis Coburg**

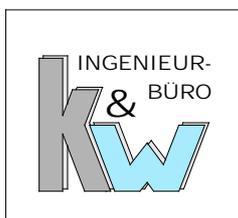
***Begründung zur 2. Änderung des
Bebauungsplans „Am Weinberg“
im Gemeindeteil Frohnlach***

SATZUNGSEXEMPLAR

**Vorhabensträger: Gemeinde Ebersdorf b.Coburg
Raiffeisenstraße 1**

96237 Ebersdorf b.Coburg

Entwurfsverfasser:



**KITTNER & WEBER
Ingenieurbüro GmbH**

Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Verfahrensstand	3
2. Begründung zur geplanten Änderung	4
3. Grünordnung	5
3.1 Vorbemerkungen	5
3.2 Umweltverträglichkeit	5
3.3 Ausgleichsmaßnahmen	6

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) geändert durch Gesetze vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.2 Verfahrensstand

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Weinberg“ im Gemeindeteil Frohnlach wurde am 07.11.2000 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und am 18.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan erweitert, da am nördlichen Rand das Baugebiet geringfügig nach Norden über die Hochspannungsleitung hinaus reicht.

Die 1. Änderung wurde am 09.05.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und am 12.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit öffentlicher Sitzung vom 17.05.2011 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ebersdorf die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der TÖB fand in der Zeit von Montag, 17.10. 2011, bis Montag, 21.11.2011, statt.

Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen und Bedenken in der Sitzung vom 13.12.2011 und entsprechender Einarbeitung fand in der Zeit von Montag, dem 23.01.2012 bis Freitag, den 24.02.2012 die öffentliche Auslegung, bzw. Beteiligung der TÖB statt.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wurde jedoch auf Grund von grundsätzlichen Änderungen der Planungsvoraussetzungen (Entfall der 110 KV- Freileitung) zunächst nicht weiter geführt.

Auf Grund der entstandenen zeitlichen Verzögerung und der geänderten Voraussetzungen soll das Verfahren für die zweite Bebauungsplanänderung nunmehr komplett neu durchgeführt werden.

2. Begründung zur geplanten Änderung

Nach dem Abbau der quer durch das Baugebiet verlaufenden 110 KV-Freileitung ist in diesem Bereich eine grundsätzliche Neuordnung und Parzellierung möglich und notwendig. Unter der ursprünglich vorhandenen Schutzzone der Freileitung in einer Breite von 45 m (von Bebauung freizuhalten), war u. A. ein 20 m breiter öffentlicher Bereich für Erschließungsstraße und Begleitgrün vorgesehen. Die beidseitig anschließenden Restflächen in einer Tiefe von jeweils 12,5 m waren als nicht überbaubare Flächen den beidseitigen Grundstücken zugeordnet worden. Der Entfall der Schutzzone und der damit verbundenen zwangsweise nicht überbaubaren Fläche bietet die Möglichkeit, diesen Bereich sinnvoll entsprechend der Bauherrenwünsche aufzuteilen.

An der nordöstlichen Grenze des Baugebiets wird in diesem Zusammenhang auf Grund bereits abgegrenzter bebauter Grundstücke der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis ca. 18 m zurückgenommen, dies entspricht einer Fläche von insgesamt ca. 2.925 m². Durch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs an der nordwestlichen Ecke von ca. 600 m² verkleinert sich der Geltungsbereich insgesamt um ca. 2.325 m².

Im Rahmen des Entfalls der Freileitung konnte auch der geforderte Lärmschutzwall den Anforderungen des Lärmschutzgutachtens entsprechend eingeplant werden.

Weiterhin wurde im Rahmen der bereits eingereichten Planungen festgestellt, dass aufgrund der engen Festsetzungen des Bebauungsplans häufig Befreiungen beantragt wurden und daher eine Genehmigung im Genehmigungsverfahren in vielen Fällen nicht möglich war. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen bezüglich zulässiger Dachformen und Einfriedungen. Da die betreffenden Anträge jedoch weitgehend von der Gemeinde befürwortet und auch genehmigt wurden, sollen die entsprechenden Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung angepasst werden.

Dachformen: Zugelassen sind alle Dachformen mit Ausnahme des Flachdachs. Für Garagen und Nebengebäude ist dies jedoch zugelassen. Es wird empfohlen, diese extensiv zu begrünen

Einfriedungen: Festsetzungen bezüglich der Ausbildung der Einfriedungen sind im B-Plan nicht mehr enthalten. Damit werden Ausbildung und Höhe der Einfriedungen ausschließlich durch die BayBO geregelt (h = maximal 2,0 m als genehmigungsfreie bauliche Anlage).

Firstrichtungen: Die bislang als verbindlich festgesetzten Firstrichtungen werden als „vorgeschlagene Firstrichtungen“ in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Höhe der Gebäude: Die maximale Höhe der Gebäude wird nun nicht mehr durch die zulässige Dachneigung in Verbindung mit dem Kniestock begrenzt, sondern durch die auf die Höhe Fertigfußboden EG bezogene zulässige Firshöhe (8,00 m). Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Höhenlage des EG bezüglich des ursprünglichen Geländes, bzw. der Straße sind unbedingt beizubehalten.

Aufgrund der Größe des Baugebietes ist weiterhin vorgesehen, infrastrukturelle Einrichtungen zu ergänzen:

Errichtung eines **Spielplatzes** im 1. Bauabschnitt,

Schaffung von zusätzlichen **Stellflächen** im öffentlichen Bereich durch bereichsweise Verbreiterung der Haupteerschließungsstraßen

Um die Erschließung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, wurde am nördlichen Ende der Erschließungsstraße „Eichberg“ ein zusätzlicher Stich zur landwirtschaftlichen Fläche ergänzt.

Betroffene Grundstücke: (Flur-Nrn, alle Gemarkung Frohnlach)

684/3/4/5, 684/10-26, 684/46/48, 684/52-55, 684/58-61, 684/63-66,
685/7, 691, 691/1/2/4/5, 692, 693, 694, 697, 698, 721/1,
sowie (jeweils Teilfläche)
661, 662, 666, 667, 674, 675, 684/1/2, 685/1, 691/7, 695, 696, 699, 721, 731

3. Grünordnung

3.1 Vorbemerkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Weinberg“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan vom 07.11.2000 wurde eine grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt und Maßnahmen zur Durchgrünung des Planungsgebiets festgesetzt.

In der 1. Bebauungsplan-Änderung wurden aufgrund einer zusätzlichen Erschließungsstraße zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Fl. Nr. 979 Gemarkung Großgarnstadt) ergänzt (siehe Darstellung Ausgleichsflächen in der Planzeichnung)

3.2 Umweltverträglichkeit

Die Auswirkungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange lassen sich wie folgt beschreiben:

Durch die Parzellierung und Bebauung des bislang nicht als Baufläche genutzten Bereichs unter der entfallenen Freileitung, sowie durch die teilweise Verbreiterung der Erschließungsstraßen erfolgt grundsätzlich eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Baugebiets (ca. 640 m²). Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch gleichzeitig eine Verkleinerung des Baugebietes um insgesamt ca. 2.325 m², was etwa 4 Bauparzellen mit jeweils 600 m² entspricht.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Schutzstreifen unter der Freileitung innerhalb eines Baugebietes nicht um wertvolle Flächen im Sinne des Naturschutzes oder um schützenswerte Landschaftsbestandteile handelt, da zum einen eine nachhaltige Entwicklung von Grünstrukturen (u. A. Großbäume) in der Fläche überhaupt nicht zulässig sind, zum anderen hier bereits befestigte Flächen vorgesehen waren.

Es lässt sich daher feststellen, dass die Auswirkungen der Maßnahme auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen gering sind. Zusätzliche nachhaltig-negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kulturgüter und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Coburg:

Auf den landwirtschaftlichen Verkehr und die möglichen Immissionen (Staub, Geräusche, Gerüche), welche durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, wird hingewiesen.

Hinweis des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof:

Im Planungsgebiet liegt auf den Flurstücks-Nrn. 675, 684/1, 684/2, Gemarkung Frohnlach eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung, Inv.Nr. D-4-5732-0080.

In den textlichen Hinweisen auf dem Lageplan und im Umweltbericht wird die Formulierung aufgenommen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für

die jeweiligen Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan vom 07.11.2000 wurde eine grünordnerische Bestandsaufnahme, Bewertung durchgeführt und Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Planungsgebiet festgesetzt.

Durch die 1. Änderung wurde eine zusätzliche Erschließungsstraße vorgesehen. Weiterhin wird durch die kleineren Grundstücke der, durch die Baugrenze im Gartenbereich der Grundstücke freigehaltene und mit Pflanzgebot, festgelegte Bereich verkleinert. Grundsätzlich wird jedoch an der inneren Durchgrünung des Baugebietes festgehalten. Durch die Änderung ergaben sich folgende neue Flächenanteile, die wie folgt ausgeglichen wurden:

Gesamtgröße (= Bruttofläche) des Änderungsbereiches **29.780 m²**

Öffentliche befestigte Fläche (Straßen) ursprünglich 3.569 m²
Öffentliche befestigte Fläche (1. Änderung) 3.675 m²

Differenz 1 106 m²

Private Fläche (Garten) durch Baugrenze festgelegt 3.923 m²
nicht überbaubare Fläche mit Pflanzgebot ursprünglich 2.921 m²

Private Fläche (Garten) durch Baugrenze festgelegt
nicht überbaubare Fläche mit Pflanzgebot (1. Änderung) 1.002 m²

Differenz 2 1.002 m²

Summe der Differenz aus 1 und 2 **1.108 m²**

Kompensationsfaktor:

Kategorie I = Ackerflächen

Typ A GRZ > 0,35 = 0,3 – 0,6

Ackerflächen (lt. Liste 1c Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Oberer Wert = 0,3

Daraus folgt:

Ausgleichsfläche:

Summe (Differenz 1 + 2) x 0,3 **332,40 m²**

Begründung zur 2. Änderung des BBP „Am Weinberg“ im Gemeindeteil Frohnlach,
Gemeinde Ebersdorf b.Coburg, Lkr. Coburg

Durch die 2. Änderung ergibt sich folgende Flächenberechnung in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan:

Aufstellung Flächen

	2. Änderung Bebauungsplan			ursprünglicher Bebauungsplan		
	gesamte Fläche	Befestigungsgrad	bebaubare Flächen	gesamte Fläche	Befestigungsgrad	bebaubare Flächen
WA	65.856,7	0,40	26.342,7	67.343	0,40	26.937,2
MD	14.282,1	0,60	8.569,3	16.614	0,30	4.984,20
Verkehrsflächen	14.408,1	0,90	12.967,3	12.095	0,90	10.885,5
Summe			47.879,30			42.806,90

Grünflächen ohne Berechnung.

Differenz + 5.072,40 m²

Kompensationsfaktor:

Kategorie I = Ackerflächen

Typ A GRZ > 0,35 = 0,3 – 0,6

Ackerflächen (lt. Liste 1c Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Oberer Wert = 0,3

Daraus folgt:

Ausgleichsfläche:

5.072,40 m² x 0,3

1.521,60 m²

davon ist die Fläche der 1. Änderung abzusetzen.

Somit Ausgleich 2. Änderung

1.200,30 m².

Die notwendige Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellt die Gemeinde für die 2. Änderung 1.200,30 m² das Flurstück 979, Gemarkung Großgarnstadt zu Verfügung. Es ist vorgesehen, die Gesamtfläche mit einer Hecke zu umgeben und mit Obstbäumen zu bepflanzen und auf dem Ökokonto der Gemeinde zu verbuchen.

Hecken und Obstbäume (Streuobstanlage) sind entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

1. Freiwachsende, mehrstufige Hecken mit heimischen Sträuchern und Bäumen

1.1 Artenliste Sträucher:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| - Corylua avellana | - Haselnuß |
| - Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | - Gewöhnlicher Liguster |
| - Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | - Schlehe |
| - Rosa spec. | - versch. Wildrosenarten |
| - Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Mindestqualität 2x verschult, 100 - 125 cm hoch

1.2 Artenliste Kleinkronige Bäume

- Acer campestre	-	Feld-Ahorn
- Crataegus monogyna	-	Weißdorn
- Malus sylvestris	-	Holzapfel
- Pyrus pyraster	-	Wildbirne
- Sorbus aria	-	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Mindestqualität 3x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm oder vergleichbar
Als Alternative sind Obstbäume mit Halbstamm zulässig.

1.3 Pflanzliste für Streuobstanlagen des LPV „Coburger Land“

Apfelsorten

Früh

James Grieve
Jakob Fischer (bewährt für Coburg)
Kalco
Weißer Klarapfel
Roter Astrachan
Charlamowksy

Mittel

Roter Berlepsch
Kaiser Wilhelm
Zabergäu Renette
Schöner von Wiltshire
Idared
Gravensteiner (tiefgründ. Böden!)
Prinzenapfel
Geflammer Kardinal (nicht feucht!)
Gelber Edelapfel
Dülmener Herbstrosenapfel (windgeschützte Lagen, keine schlechten Böden)
Danziger Kantapfel (nicht feucht!)

Spät

Roter Boskoop (nicht rauhe Lagen!)
Ontario (nicht rauhe Lagen!)
Landsberger Reinette
Goldparmäne
Baumanns Reinette (tiefgründ. Böden!)

Schöner von Boskoop
Graue frz. Reinette (nicht rauhe Lagen!)
Roter Trierer Weinapfel
Großer Bohnenapfel (bevorzugt schwere Böden)
Boisenapfel
Roter Eierapfel
Bitterfelder Sämling
Maunzenapfel
Rheinischer Bohnenapfel

Birnensorten

Grüne Magdalene (ab Ende Juli)
Williams Christ (ab Ende Juli)
Gellerts Butterbirne (ab Ende Juli)
Gute Graue (Mitte September)

Conference (Mitte September)	
Alexander Lucas (Mitte September)	
Gute Luise v. Avr. (Mitte September)	
Köstliche von Charneu (Mitte Oktober)	
Neue Poiteau (Mitte Oktober)	
Bose´s Flaschenbirne (Mitte Oktober)	
Blumenbachs Butterbirne (November)	liebt feuchten Lehm
Diels Butterbirne (November)	warm, etw. feucht
Madame Verté (November)	
Pastorenbirne (Dezember)	etwas feucht
Baronsbirne (Dezember)	
Winter Relis (Dezember)	
Großer Katzenkopf (Dezember)	ohne Ansprüche!

Pflaumen-, Zwetschgensorten

Bühler Frühzwetschge, selbstfruchtbar
Wangenheimer Frühzwetschge, selbstfruchtbar
Schönberger, selbstunfruchtbar
Hauszwetschge, selbstfruchtbar

Kirschen

Burlat (kein Befall durch die Kirschfruchtfliege!), früh
Coburger Maikirsche
Schwäbische Weinweichsel (resistent gegen Monilia-Spitzendürre und Sprühflecken-Krankheit!); Sauerkirsche, selbstfruchtbar, spät
Köröser Weichsel (resistent gegen Monilia-Spitzendürre und Sprühflecken-Krankheit!); Sauerkirsche, selbstunfruchtbar, spät

Da Süßkirschen oft selbstunfruchtbar sind, sollten verschiedene Sorten, die gleichzeitig blühen, zusammen angebaut werden, z. B.:

Brocken, sam. dunkle Knorpelkirsche, van. dunkle Knorpelkirsche, Königskirsche, Haumüllers Mitteldicke dunkle Knorpelkirsche, Schneiders späte dunkle Knorpelkirsche sollten vereinzelt zu oben empfohlenen Sorten gepflanzt werden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Datum vom 07.11.2000.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 02.05.2018



Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH