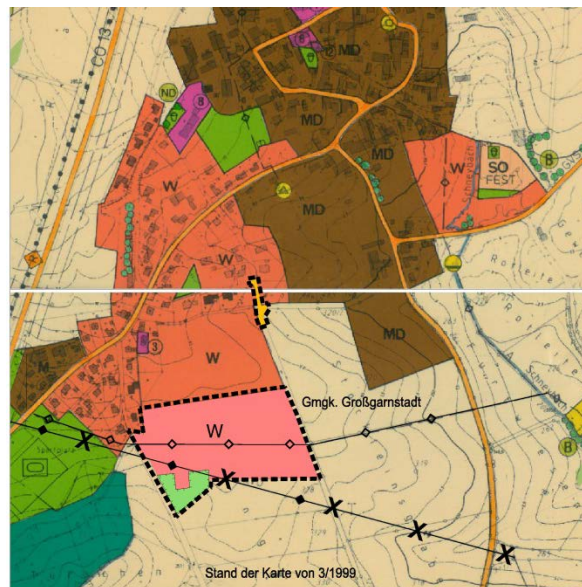


**Gemeinde Ebersdorf b.Coburg
Landkreis Coburg**

Begründung zum Entwurf und Umweltbericht

**zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eberdorf b.Coburg,
im Bereich der Bebauungspläne „Lange Maase“ und „Lange Maase Süd“,
OT Großgarnstadt zur Erweiterung von Wohnbauflächen**

21. Änderung i. d. Planfassung vom 14.05.2019



Änderungsplanung:

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

Weitramsdorf, 14.05.2019

21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

1. Ziel und Zweck der 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, festgestellt vom Gemeinderat am 09.06.1998, in Kraft getreten am 12.03.1999.

Die Mitglieder des Gemeinderats haben am 19.02.2019 beschlossen, die 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Lange Maase“ und „Lange Maase Süd“, OT Großgarnstadt, durchzuführen.

Ziel der 21. Flächennutzungsplanänderung ist, der Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland nachzukommen und das Gebiet für diesen Zweck städtebaulich und baurechtlich zu entwickeln. Eingearbeitet werden die Flächen aus dem Baugebiet „Lange Maase“ und die Flächen der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lange Maase Süd“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Dabei wird in Ergänzung südlich des bestehenden Baugebiets „Lange Maase“ OT Großgarnstadt entlang der Straße „Stöckleinsgraben“ das neue Baugebiet mit beidseitiger Erschließung und 13 weiteren Baurechten entwickelt.

Die beplanten Bereiche sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und sollen in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Die Neuausweisung des Baugebiets „Lange Maase Süd“ umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. n 328/2 und 328 der Gemarkung Großgarnstadt und hat eine Größe von 1,21 ha. Weiterhin wird die verkehrliche Anbindung an die Ortsstraße „Schelmleite“, sowie die Ausgleichsfläche aus der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans „Lange Maase“ in die 21. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Es gelten weiterhin sämtliche Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg.

2. Umweltbericht für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Der nachfolgende Umweltbericht gilt für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

2.1 Kurzdarstellung der einzelnen Bereiche

Bereich 1: Wohnbauflächen (im Bereich des Bebauungsplans „Lange Maase“ und im geplanten Bebauungsplan „Lange Maase Süd“)
Fl.-Nrn. 328/15, 328/16, 328/20, 328/36, 328/10, 328/17, 328/19, 328/8, 328/47, 328/4, 328/2, 328 t, 328/22, 328/11, 328/12, 328/13, 328/14, 328/24, 328/25, 328/26, 328/27, 328/28, 328/29, 328/30, 328/31, 328/32, 328/33 t, 328/35, 328/37 t, 328/23, 328/38 t, 328/39 t, 328/40 t, 328/41 t, 328/49 t, 328/46 t,
Gemarkung Großgarnstadt

Größe: Teilfläche aus BBP „Lange Maase“	18.371,80 m ² ,
Teilfläche aus BBP „Lange Maase Süd“	12.100,00 m ²

gesamt: 30.471,80 m²

Bereich 2: Verkehrliche Anbindung an die Schelmleite
Fl.-Nrn. 320/1 und 320/2, Gemarkung Großgarnstadt

Größe: gesamt: 621,73 m²

Bereich 3: Ausgleichsfläche für die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans
„Lange Maase“
Fl.-Nrn. 328/48, 328/7, 328/6, Gemarkung Großgarnstadt

Größe: gesamt: 2.636,38 m²

2.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

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

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

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung und durch Einholung von Informationen von Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Planung von Wohnbauflächen werden bisher intensiv als Wiese genutzte landwirtschaftliche Flächen einer Bebauung zugeführt. Im Plangebiet befinden sich keinerlei Gehölzbestände. Durch die Bebauung (siehe Bebauungsplan „Lange Maase Süd“) werden keine höherwertigen Vegetationsbestände beeinträchtigt. Gleiches gilt für die 3. und 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lange Maase, die als Teilfläche in der 21. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten ist und bereits ausgeglichen wurde.

Die Planung hat nur geringe negative Auswirkungen auf die Natur. Es wird im Gegenteil eher die Vegetation aufgewertet, dadurch dass zur freien Landschaft hin die Grundstücksgrenzen bepflanzt werden und ein Grüngürtel nach Osten und Süden hin angelegt wird, bzw eine Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern erfolgt.

Die Planung hat keine wesentlichen Einflüsse auf bestehende oder beabsichtigte andere Planungen.

Schutzgebiete im Sinne der bestehenden Naturschutzgesetze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die Infrastruktur der Gemeinde Ebersdorf b. Coburg muss wegen der Baugebietsausweisung nur durch die Verlängerung und Anbindung vorhandener Straßen erweitert werden.

Beeinträchtigungen durch äußere Einflüsse / Immission

Eine Immissionsbelastung durch Lärm oder Schadstoffe ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Es können jedoch unvermeidbare Staub- und Lärmbelastigungen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auf das Wohngebiet einwirken, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der an seiner westlichen Grundstücksgrenze ein Fahrsilo betreibt. Dieses wirkt in einem 48-Meter-Radius noch auf die geplante Bebauung ein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft - Oberflächen-entwässerung

Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Im Bereich neu anzulegender Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflasterspuren, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

Eine Versickerung darf nur in den Grundstücksbereichen erfolgen, in denen der gewachsene Untergrund ansteht. Sofern dies aufgrund vorhandener bzw. angetroffener Auffüllungen nicht möglich ist, wäre das LRA Coburg in Kenntnis zu setzen und die Unbedenklichkeit des Auffüllmaterials im Versickerungsbereich durch Hinzuziehen eines Bodengutachters nachzuweisen. Sind aus gutachterlicher Sicht Untersuchungen des Auffüllmaterials erforderlich, so müssen diese den Zuordnungswerten ZO nach LAGA Merkblatt M20 genügen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Allgemeine Aussagen

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Süden und Osten geneigten Hang und fügt sich an zwei Seiten an die bestehende Bebauung an. Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Lange Maase“ wurde kein Umweltbericht erstellt (vor 2001). Für die 3. Änderung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht vorgelegt und für die Erweiterungsflächen ein Ausgleich geschaffen.

3.2 Abschätzungen des Eingriffes in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird als gering eingestuft, da gegenüber der derzeitigen Nutzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes keine wesentlichen Eingriffe vorgesehen bzw. zu erwarten sind. Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken und evtl. Bau von Zisternen zur Gartenbewässerung wird die erforderliche Versiegelung von Teilflächen der Grundstücke teilweise kompensiert. Das Regenrückhaltebecken wird als naturnaher Teich angelegt.

3.3 Bewertung der Flächen

Schutzgut Klima /Luft /Immissionen

Es besteht eine gut durchlüftete relativ freie Lage. Klimatische Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Versiegelung von Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Das lokale Klima verändert sich nur geringfügig durch die zusätzlich befestigten Flächen.

Die Größe der Eingriffsbereiche und die zusätzliche Versiegelung sind im Vergleich zu den umliegenden Frischluftproduzenten so klein, dass ausschließlich mit vernachlässigbar kleinräumigen Erwärmungen im Plangebiet zu rechnen ist.

Die Frischluftversorgung der umliegenden Siedlungen wird aufgrund der kleinteiligen Veränderungen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Im Zuge der Erschließung wird es baubedingt zu Oberbodenabtrag kommen. Der natürliche Bodenaufbau wird durch das Abtragen der Humusschicht leicht verändert. Das Baugebiet wird dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Größere Erdmassenbewegungen finden nicht statt. Bau bedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Auf eine verdichtete Bauweise wird verzichtet. Die Versiegelung wird auf das Minimum begrenzt.

Bezüglich des nördlich gelegenen Tonwerks wurde das Bergamt Nordbayern gehört. Die entsprechenden Hinweise sind im Bebauungsplan einzuarbeiten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht versiegelt. Niederschläge können ungehindert versickern, soweit sie nicht aufgrund der Hangneigung oberflächlich abfließen.

Schutzgut Tiere /Pflanzen

Es liegen keine Angaben über streng geschützte Arten vor. Hinsichtlich der Flora ist keine Strukturvielfalt vorhanden.

Schutzgut Mensch

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Lange Maase Süd“ wird landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Die max. überbaubare Fläche beträgt 40% und die Restflächen werden als Gärten und Freibereiche genutzt, die sich eher positiv auf den Artenschutz auswirken als die ausgeräumte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Der Ortsrand von Großgarnstadt und die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht als Erholungsraum genutzt.

Durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und Verkehrswege sind nur in geringem Maße nachteilige Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr bezüglich Lärm und Luftverschmutzung zu erwarten.

3.4 Bewertung des Eingriffs

Schutzgut Klima

Die Versiegelung von Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch aufgrund der geringen Versiegelung im vernachlässigbaren Bereich liegen. Der Eingriff wird als gering eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Durch die baulichen Anlagen kommt es zu Veränderungen des Bodengefüges. Dadurch die verdichtete Bauweise eine Inanspruchnahme anderer Bauflächen vermieden werden kann, sind

die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als mäßig erheblich einzustufen. Der Eingriff wird als mittel eingeschätzt

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs, dem durch entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt werden kann:

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

- die Gebäude werden nicht ins Grundwasser eindringen

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

- die anfallenden Oberflächenwässer - Regenwasser - sollen so weit als möglich wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden
- Zisternen für die Gartenbewässerung werden empfohlen.
- Private Zufahrten und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

Der Eingriff wird als mittel eingestuft.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die Maßnahme kommt es zu Beeinträchtigungen des bestehenden Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Da die Fläche aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und des gestalterischen Charakters nur geringe ökologische Qualität in Bezug auf das Schutzgut Tiere /Pflanzen aufweist, sind die Auswirkungen der Maßnahme jedoch eher als gering einzustufen, zumal durch die Anlage von artenreichen und kleinteilig strukturierten Hausgärten eine gewisse Aufwertung erfolgt.

Schutzgut Mensch

Durch die grundstücksübergreifenden Baugrenzen können bedarfsgerechte Bauplätze angeboten werden, um der Nachfrage ortsansässiger und auswärtiger Bauwilliger nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Es wird ein Kinderspielplatz angelegt, durch den die Möglichkeit für Kinderspiel und soziale Kontakte verbessert wird. Daher lassen sich die Auswertungen als positiv beurteilen.

3.5 UVP /Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Die oben dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt resultieren nicht aus der Änderung des Bebauungsplanes, sondern vielmehr aus der grundsätzlichen Inanspruchnahme des Grundstücks.

Durch die Verdichtung kann jedoch auf die Ausweisung neuer Bauflächen an anderer Stelle verzichtet werden, sodass den Belangen des Natur und Landschaftsschutzes auf diese Weise Rechnung getragen wird.

3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Für die Umwandlung von Acker-, bzw. Wiesenflächen in Bauflächen wird ein entsprechender Ausgleich notwendig. Vorrangiges Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, möglichst gleichwertige und gleichartige Lebensräume wie die Verlorengehenden wieder herzustellen. Aus landschaftsökologischer Sicht werden vorwiegend heimische Pflanzenarten verwendet.

3.7 Ausgleichsflächen:

Der notwendige Ausgleich wird im Rahmen der weiterführenden Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und umgesetzt. Grundsätzlich kann für den Ausgleich ein Faktor von 0,3 angesetzt werden. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

„Lange Maase“ wurde ein Umweltbericht erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese wurden in der 4. Änderung und Erweiterung ergänzt.

Für den Bereich „Lange Maase Süd“ sollten die Randbereiche des Baugebietes im Süden und Osten mit heimischen Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylostium	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crateagus monogyna	Weißdorn

Hohe Sträucher Pflanzgröße: v. Strauch, 3 Triebe 60-100 cm

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Heister Pflanzgröße: Cont. 51

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Hasel

Aufgestellt:
Weitramsdorf, den 14.05.2019

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

Verfahrensverlauf

Beschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans	am 19.02.2019
Vorentwurf 21. Änderung Flächennutzungsplan	vom 19.02.2019
Bekanntmachung Änderungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr.	vom 08.03.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom 18.03.2019 bis 18.04.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung durch Schreiben vom 05.03.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom 18.03.2019 bis 18.04.2019
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss	am 14.05.2019
Entwurf 21. Änderung Flächennutzungsplan mit Begründung	vom 14.05.2019
Bekanntmachung öffentlich Auslegung im Amtsblatt Nr.	vom 24.05.2019
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.06.2019 bis 05.07.2019
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	vom 03.06.2019 bis 05.07.2019
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss	am
Mitteilung der Beschlüsse	am
Genehmigung des Entwurfes der 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben Az.	vom
Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. und damit Wirksamkeit der 21. Änderung	am

.....
Weitramsdorf, 14.05.2019

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf