

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

**„LANGE MAASE SÜD“**

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 b, BauGB

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

OT GROSSGARNSTADT, GEMEINDE EBERSDORF, LANDKREIS COBURG, REGIERUNGSBEZIRK

OBERFRANKEN

# BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSEXEMPLAR

in der Fassung vom 14.05.2019



Planverfasser:

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

**Inhalt**

<b>1. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungszwecke und –ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Größe.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Erschließung.....</b>	<b>4</b>
5.1 Verkehr .....	4
5.2 Wasserversorgung.....	5
5.3 Abwasserentsorgung.....	5
5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen.....	5
<b>6.0 Grünordnung .....</b>	<b>5</b>
6.1 Gesetzliche Grundlagen.....	5
6.2 Beschreibung des Grundstücks .....	6
6.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	8
6.4 Grünordnerische Maßnahmen.....	8

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg besitzt im OT Großgarnstadt für den Planungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Lange Maase“ in der 4ten Änderung.

Der Urbebauungsplan wurde mit Beschluss vom 07.11.2000 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde vom 12.09.2003 erlangte er Rechtskraft.

Mit Beschlüssen vom 02.12.2003 und 07.12.2010 und 04.04.2017 wurde die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Die jeweiligen Satzungen wurden bekanntgemacht und sind rechtskräftig. Die 4. Änderung wurde 04.12. 2018 als Satzung beschlossen.

Die geplante Erweiterung soll über die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lange Maase Süd“ erfolgen..

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. Die Vorgaben der 17.Änderung stimmen mit der 4. Bebauungsplanänderung und Erweiterung weitgehend überein. Aufgrund der Lage und Größe der Erweiterung wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lange Maase Süd“ das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) angewendet. Der Flächennutzungsplan wird mit der 21. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat die Erschließung des Baugebiets durch städtebaulichen Vertrag auf einen Dritten übertragen.

## 2. Planungszwecke und –ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um südlich des Baugebiets „Lange Maase“ 13 weitere Baurechte zu schaffen. Dafür wird die Erschließungsstraße Stöckleinsgraben mit einer Breite von 5,5 m ohne Gehsteig Richtung Osten verlängert. Am Ende des Stöckleinsgrabens wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von D= 19 m (Wendekreis für ein zweiachsiges Müllfahrzeug RAS, Ausgabe 2006, Stand 2018) angeordnet. In Verlängerung schließt eine fußläufige Verbindung auf den Wirtschaftsweg im Osten an.

Die Festsetzungen für das Baugebiet „Lange Maase Süd“ orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lange Maase“, da hier gestalterisch eine Einheit hergestellt werden soll.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig

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

### 3. Geltungsbereich

Folgende Flurnummern sind betroffen:

328/2 t (teilweise), 328 t

Gemarkung Großgarnstadt

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: 328/2, 328/30, 328/29, 328/28, 328/27, 328/26

Im Süden: 328

Im Osten: 319

Im Westen: 328/12, 328/10328/8328/7, 328/48, 328/6

### 4. Größe

Der Geltungsbereich hat eine Größe von:

**12.100 m<sup>2</sup>**

davon

Bauflächen: 10.947 m<sup>2</sup>

Straßenfläche: 1.153 m<sup>2</sup>

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Die Straße Stöckleinsgraben wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ohne Gehweg und aufgrund der Länge von 190 m mit einem Versatz ausgebaut. Am Ende des Stöckleinsgrabens wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser D = 19 m angeordnet. Vom Wendehammer aus wird in Verlängerung eine fußläufige Verbindung zum Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 319) mit einer Breite von 3,0 m hergestellt.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg verfügt über eine gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die Deckung des Trink- und Brauchwasserbedarfs erfolgt durch Wasserbezug von den Stadtwerken Rödental (für OT Großgarnstadt) sowie von der F.W.O.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist druck- und mengenmäßig gewährleistet.

## **5.3 Abwasserentsorgung**

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg verfügt über ein ordnungsgemäßes Abwassernetz mit Kläranlage.

Der Gemeindeteil Großgarnstadt verfügt über eine eigene Kläranlage, sowie eine Mischwasserkanalisation. Die Abwasserentsorgung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in die vorh. Regenwasserkanäle eingeleitet. Für den nach Süden zu entwässernden Bereich (ca. 4,3 ha, inkl. Erweiterung) ist über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken das Wasser gedrosselt in den bestehenden Regenkanal einzuleiten. Der nördliche Teilbereich (ca. 0,8 ha) wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die dafür notwendige Rückhaltung wird in die Gesamtbetrachtung der Ortschaft, die derzeit durchgeführt wird, eingerechnet und berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird dem vorh. Mischwasserkanal zugeführt.

## **5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Die Gemeindewerke Ebersdorf (GWE) versorgen als Netzbetreiber und Grundversorger gem. § 36 EnWG das Baugebiet. Für die Versorgung des Baugebietes ist eine Trafostation beim Spielplatz bereits errichtet worden.

## **6.0 Grünordnung**

### **6.1 Gesetzliche Grundlagen**

Für das Wohnbaugebiet „Lange Maase Süd“ wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB 2017 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt und die Einschätzung erlangt, dass die Bebauung sich nicht erheblich auf die Umwelt auswirkt.

Im Rahmen der 3. Änderung des BBP „Lange Maase“ wurde für die direkt anschließende Baugebietsfläche bereits ein Umweltbericht erstellt.

## 6.2 Beschreibung des Grundstücks

Bei den Grundstücken Fl. Nr. n 328/2 (t) und 328 (t) Gemarkung Großgarnstadt, (t) = Teilfläche handelt es sich um Ackerflächen mit einer Größe von 12.100 m<sup>2</sup>, die im Norden direkt an das bestehende Wohnbaugebiet anschließen. Im Flächennutzungsplan ist eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, sodass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Insgesamt entstehen 13 Baurechte für Einzel- und Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über den Angerweg und Stöckleinsgraben.

Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die unter Anlage 2 BauGB gelisteten Kriterien wurden am Einzelfall geprüft, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

### ANLAGE 2

Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) (Fundstelle: BGBl. I 2006, 3316; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
    - Der Bebauungsplan widerspricht dem Flächennutzungsplan, ist jedoch mit den vorhandenen Vorgaben vereinbar
  - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
    - Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne und Programme.
  - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

- Bei den Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Diese haben nur geringe Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
- 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
- Umweltbezogene, gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten.
- 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
- 1.6
- Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
- 2.6 folgende Gebiete:
- 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die unter Anlage 2 Nr. 2 (2.1 – 2.6.9) aufgeführten Merkmale und Kriterien. Die unter 2.6.1 - 2.6.9 aufgelisteten Gebiete sind nicht betroffen.

### **6.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies ist entsprechend auf das Verfahren nach 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) anzuwenden.

### **6.4 Grünordnerische Maßnahmen**

Grünordnerische Maßnahmen werden am südlichen und östlichen Rand des Bebauungsplans auf privatem Grund in Form eines 5 m breiten Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Die Heckenpflanzungen werden von den privaten Bauherren durchgeführt und sind dauerhaft zu erhalten. Siehe hierzu auch die Artenauswahlliste unter Punkt D, Empfehlungen zur Grünordnung des Bebauungsplans „Lange Maase Süd“.

Aufgestellt:

Weitramsdorf, den 23.07.2019



Koenig + Kühnel  
Ingenieurbürobüro GmbH  
96479 Weitramsdorf / OT Weidach