



**Gemeinde
EBERSDORF b.Coburg
Landkreis Coburg**

**29. Änderung des Flächennutzungsplans im
Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
„Siedlerstraße“ gemäß BauGB § 34 (4) Nr. 3,
Gemeindeteil Großgarnstadt,
Gemeinde Ebersdorf b.Coburg,
Flur-Nr. 429/5 + 431/2 TF**

ENTWURF

Vorhabenträger:

**Paula Wank
Dominik Wank
Mühlweg 13, 96472 Rödentel**

**Gabriele Lehmann
Konrad Schauder
Siedlerstraße 26, 96237 Ebersdorf b.Coburg**

Datum:

19.03.2024

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER

Ingenieurbüro GmbH

Herzogstraße 7

96242 Sonnefeld

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

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Verfahrensstand	3
2. Baurechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches	3
3. Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung	4
4. Größe des Planungsgebietes	4
5. Bestehende Nutzung der Fläche	4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7. Erschließung	4
8. Altlasten	4
9. Schutzgebiete	4
10. Grünordnung	5

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 20/21 und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2 Verfahrensstand

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der in öffentlicher Sitzung am 09.06.1998 vom Gemeinderat festgestellt und mit Bescheid vom Landratsamt Coburg vom 01.03.1999 genehmigt wurde.

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan im Gemeindeteil Großgarnstadt, Flur-Nr. 429/5 + 431/2 TF am 19.09.2023 beschlossen.

2. Baurechtliche Voraussetzungen

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Betroffen sind die Grundstücke mit der Flur-Nr. 429/5 und 431/2 TF in der Gemarkung Großgarnstadt.

Durch die Einbeziehungssatzung wird die Fläche des vorgenannten Grundstückes in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Änderungen der Bauleitplanung geschehen im Auftrag der Antragsteller.

3. Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 429/5 liegt im Außenbereich und ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aus diesem Grund ist derzeit eine Bebauung des Grundstücks nicht möglich.

4. Größe des Planungsgebietes

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.400 m².

5. Bestehende Nutzung der Fläche

Nach dem Erwerb wurde das Grundstück Flur-Nr. 429/5 als Erweiterung des Gartens (Rasen- und Grünfläche) des Grundstückes Flur-Nr. 431/2 (Eigentümer sind die Mutter und der Großvater der Bauherrin) genutzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung, die überwiegend aus Wohnhäusern mit Nebengebäuden sowie einigen nicht störenden Gewerbebetrieben besteht, wurde im Bereich der Einbeziehungssatzung von einer Mischbebauung ausgegangen. Die Bauherrschaft plant ein Einfamilienwohnhaus mit integrierten Garagen.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Festgelegt ist auch eine offene Bebauung. Baugrenzen sind nicht festgelegt. Die maximale Bebauung ergibt sich aus Anwendung der Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone (15 bzw. 30 m Abstand) zur Kreisstraße nach BayStrWG und den Festlegungen der Art. 6 und 7 der BayBO.

7. Erschließung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Flur-Nr. 431 und 431/2 ist durch das Einverständnis der Eigentümer gesichert.

Die Leitungen bzw. Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind bereits vorgesehen. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Wohnhaus vom Grundstück Flur-Nr. 431/2.

8. Altlasten

Altlasten werden nicht vermutet. Bisher sind auf den umliegenden Grundstücken keine Altlasten gefunden worden.

9. Schutzgebiete

Im Bereich und Umfeld des Ergänzungsgebietes gibt es keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete und Schutzflächen. Über Vorkommen von schützenswerten Tierarten im Vorhabengebiet ist nichts bekannt und wegen der intensiven Nutzung als Rasenfläche auch nichts zu erwarten.

10. Grünordnung

Auf dem Grundstück werden mehrere Obstbäume als Streuobstwiese gepflanzt. Der Westrand des Grundstücks wird mit einer dreireihigen Laubhecke bepflanzt.

Alle nicht bebauten und nicht für die Zuwegung genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wegen der zeitgleich erfolgenden Erstellung der Einbeziehungssatzung wird auf die Abhandlung zur Eingriffsregelung und den Umweltbericht in der Begründung zur Einbeziehungssatzung verwiesen.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 19.03.2024



Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH



Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)