



Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „Am Friedhof“

Vorentwurf i. d. Fassung vom 13.06.2023

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
2.	Verfahrensstand Bauleitplanung	4
2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	4
3.	Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes	5
3.1	Geographische Lage	5
3.2	Geologie.....	6
3.3	Bevölkerungsentwicklung.....	6
3.4	Umgrenzung.....	7
3.5	Größe des Planungsgebietes.....	7
4.	Inhalt der Planung.....	7
4.1	Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften	7
4.1.1	Art der Nutzung.....	7
4.1.2	Zahl der Vollgeschosse.....	8
4.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
4.1.4	Bauweise / Baugrenzen	8
4.1.5	Grundstücksgrenzen	8
4.1.6	Nebenanlagen.....	8
4.2	Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
4.2.2	Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen	9
4.3	Verkehrerschließung	9
4.4	Technische Infrastruktur	10
4.4.1	Elektrizitätsversorgung.....	10
4.4.2	Wasserversorgung.....	10
4.4.3	Kanalisation	10
4.4.4	Telefon/Telekom/TV Kabel.....	11
4.4.6	Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt.....	11
5.	Immissionsschutz	12
6.	Altlasten / Bodenschutz	12
7.	Umweltbericht.....	13
7.1	Einleitung	13
7.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	13
7.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung.....	13
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
7.2.1	Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung.....	14
7.2.2	Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....	14
7.2.3	Schutzgut Tier und Pflanze	15
7.2.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	16

7.2.5	Schutzgut Boden	16
7.2.6	Schutzgut Wasser/Klima/Luft	16
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
8.	Grünordnungsfestsetzungen	18
8.1	Private Grünflächen	18
8.2	Festgesetzte Pflanzstreifen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	18
8.3.1	Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:	18
8.3.2	Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	18
8.3.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	19
8.4	Weitere grünordnerische Festsetzungen	22
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

In dem ausgewiesenen Bereich soll am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Dietersdorf zur Ortsabrundung ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das zum einen eine verdichtete Wohnbebauung zum zweiten nicht störendes Gewerbe vorsieht.

Die Fa. Patutschnik plant hier eine Werkstatt für Getriebereparaturen anzusiedeln und ein Wohnhaus zu errichten.

Die Stadt Seßlach will östlich davon mit der Ansiedlung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern dem hohen Siedlungsdruck mit einer verdichteten Bebauung entgegenwirken.

Eine Teilfläche aus Fl. Nr. 333 Gemarkung Dietersdorf angrenzend an den Friedhof soll als Ausgleichsfläche und Abstand zum Friedhof dienen.

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Seßlach.

Eine Betriebsbeschreibung der Fa. Patutschnik liegt dem Landratsamt vor und wurde in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans bereits eingearbeitet.

Es handelt sich um ein nicht störendes Gewerbe. Die Tätigkeit der Firma bezieht sich auf die Instandsetzung von Porsche-Getrieben. Dabei entsteht nach Aussagen der Firma kein Schmutz, kein Öl, kein Lärm. Kundenverkehr und der Ein- und Ausbau eines Getriebes finden selten statt.

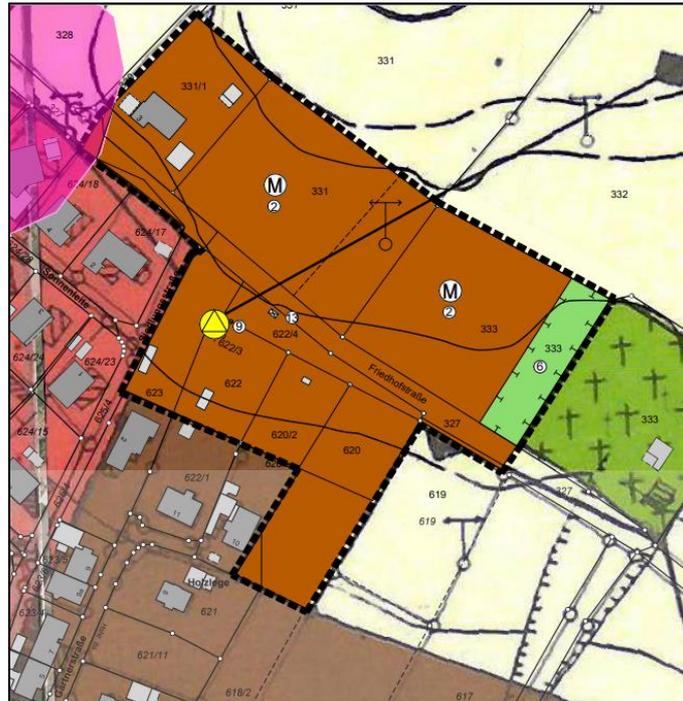
Eine Spedition, die liefert oder abholt, kommt max. einmal am Tag mit einem 7,5-Tonner. Die Firma besteht aus drei Personen. Es handelt sich nicht um eine KFZ Werkstatt, sondern um einen Instandsetzungsbetrieb mit Getriebehandel.

Mit der Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet auf den ausgewiesenen Flächen geschaffen. Gleichzeitig werden in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie auf die gestalterische Ausrichtung die entsprechenden Festsetzungen getroffen, um einen gestalterisch/städtebaulichen Zusammenhang herzustellen.

2. Verfahrensstand Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Stadt Seßlach besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die gemischte Baufläche „Am Friedhof“ aufgenommen. Somit entspricht den Bebauungsplan „Am Friedhof“ den Ausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

3. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes

3.1 Geographische Lage

Die Stadt Seßlach liegt im Nordwesten des Regierungsbezirkes Oberfranken, im Landkreis Coburg, südwestlich des Stadtgebietes Coburg, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen und Unterfranken. Sie gehört zur Planungsregion Oberfranken-West (4) und grenzt auf fränkischer Seite im Südosten an die Gebiete der Gemeinde Itzgrund, im Osten an die Gemeinde Großheirath und die Gemeinde Ahorn an. Nordöstlich schließt das Gebiet der Gemeinde Weitramsdorf an. Angrenzend mit dem unterfränkischen Landkreis Haßberge im Süden die Gemeinde Untermerzbach, im Südwesten die Gemeinde Pfarrweisach und im Westen die Gemeinde Maroldsweisach, sowie auf thüringischer Seite der Landkreis Hildburghausen mit der Stadt Heldburg und die Stadt Ummerstadt. Die Entfernung zum Oberzentrum Coburg beträgt Luftlinie ca. 11 km.

Ein großer Teil Seßlachs liegt im Itz-Baunach-Hügelland (117) (Gruppe der naturräumlichen Haupteinheit Fränkisches Keuper-Lias-Land). Überwiegend geologisch bedingte, kleinräumige Wechsel des Reliefs und der Landnutzungen sind signifikant.

Im Regionalplan Oberfranken West wird für den Bereich Seßlach unter B II 1.5 folgendes Ziel genannt:

„Im Stadt- und Umlandbereich Coburg soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem Oberzentrum Coburg und den übrigen Gemeinden erfolgen und, soweit erforderlich, über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Dietersdorf an der Friedhofstraße und ca. 300 m nördlich der St 2204 sowie ca. 400 m westlich der CO19. Die Entfernung vom Stadtteil Dietersdorf zur Stadt Seßlach beträgt ca. 3,5 km.

Die Geländehöhen im Baugebiet liegen zwischen 286 bis 294 m ü.NN, somit beträgt der Höhenunterschied im Baugebiet ca. 8 m, das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Der Standort befindet sich nach der Karte der Frosteinwirkungszonen in der Frostzone II. Es ist mit einer maximalen Frosteindringtiefe bis 1,0 m zu rechnen.

Im Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befindet sich ein Einfamilienhaus und im Osten schließt sich der Friedhof Dietersdorf an. Im Süden binden bestehende Siedlungsflächen an. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Friedhofstraße.



3.2 Geologie

Schichten des Mittleren Buntsandsteins dominieren im Bereich von Dietersdorf. Nördlich des Muschelkalks dominiert der Buntsandstein. Der Fluss Rodach ist im südwestlichen Teil von Dietersdorf darin eingeschnitten und mit pleistozänen bis holozänen Flussablagerungen aus Sand, Kies und Flusslehm oder Flussmergel aufgeschüttet.

3.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen sind zwischen 2011 – 2022 im Gesamtgemeindegebiet leicht gesunken. Die Bevölkerungsabnahme über die letzten 11 Jahre beträgt 1,9 %.

Jahr	Stadt Seßlach
2011	4021
2012	3962
2013	3998
2014	3969
2015	3962
2016	3939
2017	3966
2018	3934
2019	3922
2020	3949
2022	3945

Die Einwohnerzahl in Dietersdorf beträgt seit dem letzten Stichtag am 31.12.2022 434 Einwohner.

3.4 Umgrenzung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

331 (t), 333 (t)

Gemarkung Dietersdorf

(t) = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl. Nr. 331

Osten: Fl. Nr. 334

Süden: Fl. Nr. 327

Westen: Fl. Nr. 331/1

Gemarkung Dietersdorf

3.5 Größe des Planungsgebietes

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes innerhalb des Geltungsbereichs beträgt:

Gesamtgröße:	9.407	m ²	100 %
davon:			
Straße,	1.476	m ²	15,7 %
Öffentliche Grünflächen	1.892	m ²	20,1 %
Netto-Baufläche,	2.229	m ²	23,7 %
Mischgebietsfläche,	3.810	m ²	40,5 %

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften

4.1.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird als:

1. Mischgebiet (**MI**), gem. § 6 Abs.2 BauNVO

festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

4.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet	Nutzungsschablone
Zahl der Vollgeschosse	II
Dachform	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vers. PD), Zeltdach (ZD)
Dachneigung	0 – 45°
Höhe	Max. 9,50 m

Ausgangspunkt der Höhe ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

4.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) werden wie folgt festgesetzt:

GRZ 0,4 GFZ 0,8

4.1.4 Bauweise / Baugrenzen

Im Wohngebiet wird innerhalb der angegebenen Baugrenzen unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eine offene Bauweise mit Gebäuden als Einzelhäuser und Doppelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Zur Abgrenzung der bebaubaren Flächen werden Baugrenzen festgesetzt. Diese werden über mehrere Grundstücke hinweggezogen, um für die Bauwerber bezüglich der Grundstücksgröße und Lage des Gebäudes einen gewissen Spielraum zu lassen.

4.1.5 Grundstücksgrenzen

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls nur vorgeschlagen.

4.1.6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.

Dach

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer, Zelt- und Walmdächer, Krüppelwalmdächer, sowie Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 45 ° zulässig.

Kniestock mit max. 0,90 m Höhe ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußpfette.

Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehfalzblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.

Pultdächer sind auch als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind nur mit dem First hangaufwärts zulässig. Bei versetzten Pultdächern soll der Versatz nicht mehr als ein Meter betragen.

4.2.2 *Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen*

Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden.

An deren Stelle können dicht wachsende, winterharte Sträucher mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mind. 80 cm zur Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig

4.3 **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über die Friedhofstraße. Von dort wird mit einer Breite von 5,00 m die Straße ins Baugebiet geführt und endet in einem Wendehammer von 9,50 m Tiefe und 10,00 m Breite. Auf beiden Seiten der Straße und um den Wendehammer sind zwei Stellplätze pro Wohnung geplant. Die Straße im Bereich der Stellplätze verbreitert sich auf die vorgeschriebene Einfahrtsbreite von 6,00 m.

Die Stadt Seßlach hat für diesen Bereich eine Tempo 30 km/h-Zone vorgesehen. Zusätzlich soll zur Verbesserung der Sicht im Kreuzungsbereich ein Verkehrsspiegel angebracht werden.



Konzept für das geplante Mischgebiet

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC, Städtische Überlandwerke Coburg.

4.4.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der gemeindlichen Wasserversorgung. Der Planungsbereich kann über den Hochbehälter unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) versorgt werden.

4.4.3 Kanalisation

Schmutzwasser:

Der Anschluss erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Siedlungsstraße an die bestehende zentrale Abwasseranlage.

Niederschlagswasser:

Überschwemmungsgebiete sind in diesem Bereich nicht festgestellt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und im Rahmen der weiterführenden Planungen (Erschließungsplan) vorzulegen.

Der Anschluss erfolgt über ein geplantes Regenrückhaltebecken im Baugebiet in den bestehenden Kanal in der Friedhofstraße der zum Vorfluter Rodach führt.



Entwässerungskonzept für das Mischgebiet „Am Friedhof“

4.4.4 Telefon/Telekom/TV Kabel

Im gesamten Baugebiet sind alle neu zu verlegenden Kabel in Verbindung mit der Erschließung in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

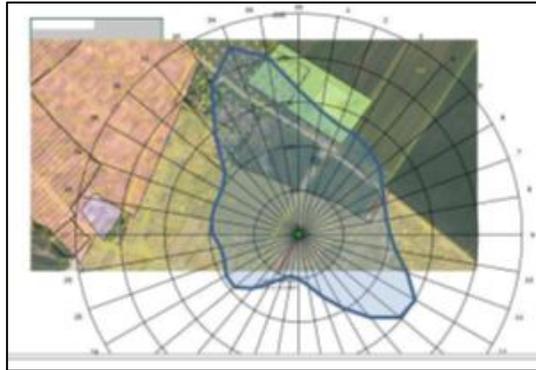
4.4.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.

Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod sichergestellt.

5. Immissionsschutz

In mittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle der Familie Rotter. Neben den Gebäuden zur Lagerung von Erntegütern, Maschinen und Produktionsmitteln befand sich an der Hofstelle ein Schweinemaststall mit ca. 240 Tierplätzen auf Spaltenböden. Nach Berechnung nach VDI 3894 waren Teile des Plangebietes vom Geruch des Maststalles betroffen.



Die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 516/0, Gmkg. Dietersdorf haben im Rahmen des 18. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans Seßlach eine Nutzungsaufgabeerklärung des bestehenden Schweinestalls schriftlich erklärt. Dadurch wird die Geruchsbelastung abgewehrt.

6. Altlasten / Bodenschutz

Es sind keine Altlasten bekannt. Laut Wasserwirtschaftsamt können hier evtl. geogene Belastungen vorliegen. Es sollte deshalb ein Massenausgleich angestrebt und die Versiegelung minimiert werden.

7. Umweltbericht



Auszug aus Themenkarte Natur / Bayernatlas

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ mit Grünordnungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Planungsvorhaben Mischgebiet (MI) „Am Friedhof“ zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und einem nicht störenden Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz in ihrer jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.

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

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

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Dietersdorf, Im Osten grenzt der Friedhof an. Im Norden schließt der Geltungsbereich an die freie Landschaft an und im Westen an einer Wohnbebauung. Im Süden befindet sich die Friedhofstraße. Derzeit handelt es sich um eine Ackerfläche, die auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle für Freizeit und Erholung spielt. Der Weg wird ausschließlich von den örtlichen Bewohnern als Spazierweg genutzt.

Auswirkungen

Derzeit ist die unbebaute Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und grenzt an die umliegenden Wohn- bzw. Mischgebietsflächen an. Eine zusätzliche Beeinträchtigung entsteht nicht. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region entstehen keine zusätzlichen Störungen an dem vorhandenen Ortsrand.

Ergebnis

Durch das geplante Baugebiet entstehen für die umliegende Bevölkerung von Dietersdorf hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm kaum zusätzliche Einschränkungen. Im Bereich Freizeit und Erholung werden die die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Bei den Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung geht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Der vorhandene Heckenstreifen (Biotop) bleibt erhalten.

Ergebnis Sachgüter

Durch die Bebauung geht der Landwirtschaft die Ackerfläche verloren. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Eingriffsgröße als **gering** angesehen.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt. Allerdings liegt im Westen in einer Entfernung von ca. 30 m das Bodendenkmal D-4-5730-0017 und im Süden in einer Entfernung von ca. 135 m das Bodendenkmal D-4-5730-0018.

D-4-5730-0017

Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums, Siedlung des Endneolithikums und der Hallstattzeit.

D-4-5730-0018

Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums, Siedlung der Hallstattzeit.

Auswirkungen Kulturgüter

Aufgrund der Entfernung und der Topographie sind vom Baugebiet aus Baudenkmäler in Dietersdorf nicht sichtbar und werden somit durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Lage und Ausrichtung der Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Dietersdorf nicht gegeben, sodass von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche und der vorh. Wohnbebauung sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermuten. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Im Plangebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand das Biotop Nr. 5730-0068-003 (Hecken nordöstlich von Dietersdorf, Hecken, naturnah (100%)), das erhalten und in die Planung integriert wird. Zusätzliche Heckenstrukturen binden das geplante Mischgebiet in die Landschaft ein.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktionen von Säugetieren und Vögeln.

Im Gegensatz zur ackerbaulichen Bearbeitung steht anschließend ein Teil des Areals im Bereich des Grüngürtels Säugetieren und Vögeln als neuer geschützter Lebensraum zur Verfügung.

Nach Anlegen des Grüngürtels ist mit einer Rückkehr in den dann weitgehend störungsfreien Bereich zu rechnen. Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden lebende Vögel bleiben weiter möglich. Die artenarme Ackerfläche wird durch die Ergänzung von Hecken und die Ausweisung einer Ausgleichsfläche als extensive Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern aufgewertet.

Störungen durch zusätzliche Lichtquellen (Straßenbeleuchtung) sind nur in geringem Maß z.B. für Insekten gegeben.

Ergebnis

Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und der fehlenden Artenvielfalt eher eine Verbesserung zu erwarten. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch die Bebauung werden durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.

Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum re-

duziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen. Im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen warmes LED-Licht zu verwenden ist.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der Grünordnungs-festsetzungen und der entsprechenden Beleuchtungssysteme als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Ortsrand wird durch die neue Bebauung ergänzt und schließt den Ort damit räumlich ab.

Auswirkungen

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die geplante Eingrünung mit Hecken, in Anlehnung an das bestehende Biotop, gemindert.

Ergebnis

Durch die grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Form von Heckenstrukturen wird gleichzeitig die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert und der Eingriff als **gering** eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der vorhandene Boden (Schichten des Mittleren Burgsandsteins ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung grundsätzlich geeignet. Durch die Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, ebenso durch die Zufahrts- und Erschließungswege.

Auswirkungen

Durch die Bebauung werden ca. 40 % der bebaubaren Fläche versiegelt. In geringem Maße kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenrückhalteteich in den Vorfluter Rodach getrennt abgeleitet.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser werden die baubedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	geringe konfliktverursachenden Wirkungen, wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, etc.	gering
Kultur- und Sachgüter	Mischgebietsansiedlung Verlust von Ackerflächen Nähe zu Bodendenkmal D-4-5730-0017	gering
Tiere/Pflanzen	Keine Beeinträchtigung von Lebensräumen durch die Ansiedlung, Ausgleich durch Hecken und Schaffung von Übergängen in die Flur	gering
Landschaftsbild	Fläche kaum einsehbar Veränderung des Landschaftsbildes sehr gering und Einbindung der Planung durch Heckenstrukturen in Natur und Landschaft	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	mittel
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasserhöhen nicht bekannt, getrennte Ableitung des Regenwassers über RRB in Vorfluter	gering

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Straßengrundstück (bestand)	1.119	0		
Straßen und Stellplätze (neu)	711	3	1	2.133
Summe	9.407			10.795

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
	- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BBP
	- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung im BBP
	- Erhalt und Ergänzung des bestehenden Biotops	Festsetzung im BBP
Summe Ausgleichsbedarf		5 % 10.255 WP

Ausgleichsumfang

<u>Ausgangszustand</u>			<u>Prognosezustand</u>		<u>Ausgleichsmaßnahme</u>			
<u>Nr</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Bewertung</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Bewertung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Aufwertung</u>	<u>Ents. Faktor</u>	<u>Ausgleichsumfang (WP)</u>
<u>1</u>	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	<u>3</u>	Obstbäume auf extensiv genutztem Grünland	8	<u>886</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	4.430 WP
<u>2</u>	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (externe Ausgleichsfläche)	<u>3</u>	Mesophile Feldgehölze	9	<u>1404</u>	<u>6</u>	<u>0</u>	8.424 WP
	Summe des Ausgleichsumfangs							12.854 WP
	<u>Differenz</u>							+ 2.599 WP

Damit ist der Ausgleich erfüllt.

8.3.3 *Ausgleichsmaßnahmen*

A1 - Interne Ausgleichsfläche:

Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbäumen

Ausgangszustand:

886 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Umwandlung von Ackerland in extensive Wiese mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 19 von Rieger- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 19 von Saaten Zeller. Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.

Die Aufbringung von Habitat fördernden Elementen, wie „Lesesteinelemente - Totholzelemente“ wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) – Lebens inmitten artspezifisch reglementierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein (bei Winterquartieren unbedingt trockenüberdeckt) und Totholz im Fokus. Um gerade den Reptilien einen effektiven Schutz anbieten zu können, müssen sich diese Rückzugsräume umlaufend sichtbar zeigen. Auch die Anlage von durchwachseneren Fehlstellen die mit Substrat (Kies/Lehm/Sand) überdeckt werden, zeigt sich als sehr wichtig.

Schaffung von Nisthöhlen für Kleinvögel (Wendehals/Star) – hier Abstand zu technischen Einrichtungen beachten, da diese auch von Hornissen etc. in Besitz genommen werden können!

Pflanzen von standortheimischen, autochthonen Bäumen aus der nachfolgenden Pflanzliste zur Schaffung einer Baum- oder Streuobstwiese. Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Abstand von min. 10 m.

Pflanzliste

Große und mittelgroße Bäume:

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Winter-Linde - *Tilia cordata*

Stiel-Eiche - *Quercus robur*

Kleinbäume:

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Wild-Birne - *Pyrus communis*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel:

Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur.

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Pal-mischbirne.

Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (Sämlinge)

Pflanzengrößen

Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche

3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18

Bäume in Gehölzpflanzungen: als Heister und Heckenpflanzen

2 xv., 150-200 / 200-250

A2 - Externe Ausgleichsfläche:

Fortsetzung des bestehenden Feldgehölzes auf Fl. Nr. 889, Gmk. Dietersdorf mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Ausgangszustand:

1404 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Anlage eines Feldgehölzes mit geschichtetem Aufbau von Kraut- (bis 0,5 m Höhe), Strauch- (bis 5m Höhe) und Baumschicht (über 5m Höhe) mit unterschiedlichen heimischen Gehölzarten.

- 7m breiter Krautsaum
- 3-reihige Hecke
- 20% Anteil Bäume
- 6-8 Jahre Schutz vor Wildverbiss

Der Krautsaum ist extensiv zu nutzen und im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer canpestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose, u.a. heimische Rosenarten
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn

8.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

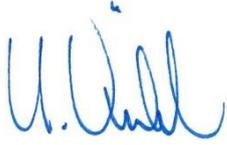
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 9.407 m² großen Fläche im Norden von Dietersdorf, Stadt Seßlach ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche für Wohnbebauung und ein nicht störendes Gewerbe für Geriebereparaturen geplant. Die Ausgleichsfläche wird mit 2.290 m² für die neu zu bebauenden Flächen festgelegt und innerhalb des Bebauungsplans sowie außerhalb des Geltungsbereiches im Fl. Nr. 889, Gmkg. Dietersdorf, ausgeglichen. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser,

Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild ist durch die in der Nähe bestehende Bebauung bereits geprägt und wird aufgrund der geplanten Ausgleichsflächen in die umgebende Landschaft eingebunden.

Mögliche Geruchemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens untersucht und durch die Nutzungsaufgabeerklärung hinsichtlich des Schweinemaststalls abgewendet.



.....

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 13.06.2023