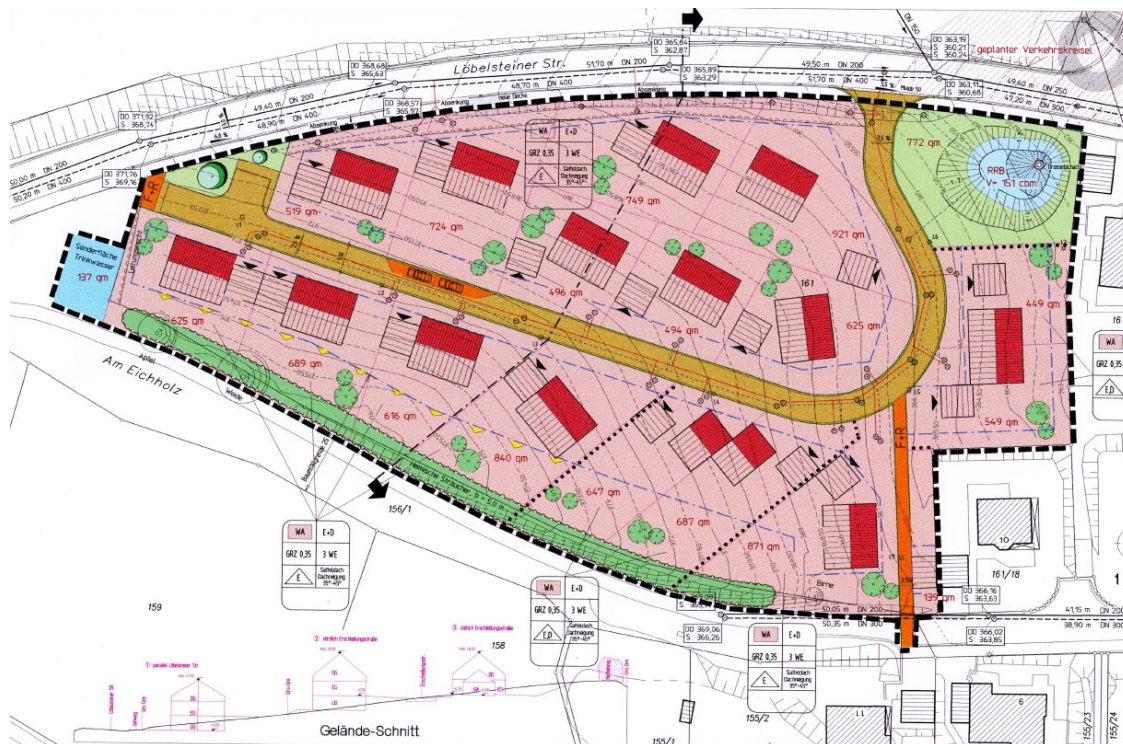


**Begründung**

zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 101 18 b 2/5 vom 14.09.2016  
für das Gebiet „zwischen Löbelsteiner Straße und Straße Am Eichholz“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Übersichtsplan

**Planbezeichnung:**

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 101 18 b 2/5 vom 14.09.2016  
für das Gebiet „zwischen Löbelsteiner Straße und Straße Am Eichholz“

Flurnummer:

161: 12.344 qm  
Teilfläche 156/1: 100 qm            insgesamt: 12.444 qm

Gemarkung: Rögen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Beck, Am Hasenstein 14, 96450 Coburg

## 1. Baurechtliche Voraussetzungen

Entsprechend der planerischen Konzeption der Stadt Coburg in Form eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2008 wurde der Bereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 101 18 b 2/5 als Entwicklungsfläche festgestellt und beschlossen. Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg mit integriertem Landschaftsplan vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 sind die ausgewiesenen Flächen des Gebietes als Wohnbauflächen dargestellt, landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine einschränkenden Aussagen aus der Regionalplanung vor.

Am 14.09.2016 beschloss der Bau- und Umweltsenat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 101 18 b 2/5 vom 14.09.2016 für das Gebiet „zwischen Löbelsteiner Straße und Straße Am Eichholz“. Ziel der Planung ist es, die Bebaubarkeit dieses Bereiches mit Wohngebäuden zu sichern. Dabei sollen die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in die Wege geleitet werden.

Die bebaubare Grundfläche beträgt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 101 18 b 2/5 mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, womit von einem Umweltbericht abgesehen werden darf. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die in Folge der Aufstellung zu erwarten sind, als vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind daher nicht ausgleichspflichtig.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt innerhalb der Gemarkung Rögen umgrenzt:

im Norden: Löbelsteiner Straße Flur Nr. 161/2

im Osten: Wohnbebauung Flur Nr. 161/12, 161/18, 161/19

im Süden: Weg/Wiese „Am Eichholz“ Flur Nr. 156/1, dahinter Wald Flur Nr. 159

im Westen: Wiese Flur Nr. 156/1

Das Gebiet liegt im Westen des Stadtteils Rögen. Es schließt direkt an die bereits bestehende östliche Bebauung an.

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Wiese und landwirtschaftlichen Fläche genutzt.

Das Planungsgebiet erhält mit Anbindung an die Löbelsteiner Straße bzw. Am Eichholz Anschluss an das bestehende Straßennetz.

Es greifen keine Schutzzonen in das Planungsgebiet ein.

### 3. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: rd. 9 % fallend von Süd/West nach Nord/Ost
2. Vorhandener Baumbestand entlang der Südgrenze des Gebiets:  
zu fällende Bäume: mittelgroßgewachsene Erlen mit einem Stammdurchmesser von ca. 50-60 cm  
zu erhaltende Bäume: eine Weide, ein Apfelbaum und ein Birnenbaum
3. Bodenbeschaffenheit: Gemisch aus Ton, Sandstein, Mergeln (Keuper)
4. Max. Höhenunterschied: 362 – 376 m ü. NN = 14 m

### 4. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1, Abs. 2 – BauNVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche	Flurstücksnummern (TF=Teilflächen)
Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 = BauNVO EG+DG = II Vollgeschosse GRZ = 0,35, GFZ = 0,70	1,285 ha	161, TF aus 156/1
Sonderfläche für Trinkwasserversorgung - SF	0,013 ha	Teilfläche aus 156/1
Insgesamt:	1,298 ha	

2. Flächenanteile:

Brutto-Baufläche	1,298 ha	=	100 v.H.
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen	0,140 ha	=	11 v.H.
öffentlich Grünflächen-RRT	0,087 ha	=	6 v.H.
Sonderfläche für Trinkwasser	0,013 ha	=	1 v.H.
Netto-Wohngebiet	1,058 ha	=	82 v.H.

3. Es werden für das Wohngebiet 16 Bau-Parzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: ca. 65 Einwohner mit ca. 20 schulpflichtigen Kindern.

## 5. Erschließung

### a) Straßen

Die verkehrstechnische Erschließung knüpft an die Löbelsteiner Straße an und schließt durch eine Wendeanlage ab. Fuß- und Fahrradwege sind sowohl als Verbindung zur Löbelsteiner Straße als auch zu der Straße Am Eichholz geplant.

Straßenprofil:

Erschließungsstraße: Schrammbord + Straße + Schrammbord =  $0,30 + 4,90 + 0,30 = 5,50$  m

Um auf kürzestem Weg den alten Ortskern zu erreichen, wird nach Süden zur Straße „Am Eichholz“ eine Fußwegverbindung geschaffen.

Gehwege für Verbindungen = 2,50 m

### b) Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Coburg.

### c) Abwasser

Die Stadt Coburg wird im Trennsystem kanalisiert.

Die Schmutzwässer des künftigen Baugebietes werden über neue Rohrleitungen DN 250 in den vorhandenen Kanal - Löbelsteiner Straße - eingeleitet.

In der vorhandenen, vollbiologischen Kläranlage der Stadt Coburg werden die Abwässer gereinigt.

Für die Niederschlagswässer wird eine Regenrückhaltemaßnahme vorgesehen, um den vermehrten Regenabfluß durch die Versiegelung auszugleichen.

Die Regenwasserkanäle des Baugebietes „Am Eichholz“ werden in einen Regenrückhalteteich mit einem Speichervolumen von 151 cbm eingeleitet und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Löbelsteiner Straße.zugeführt.

Bemessungsgrundlagen:

1,244 ha Gesamtfläche  
0,35 Befestigungsgrad  
10-jähriges Regenereignis  
15 l/(s\*ha) Drosselabfluss

### d) Strom

Die Strom- und Datenversorgung der künftige Anlieger erfolgt durch die SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH.

### e) Gas

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH.

### f) Müll

Die festen Abfallstoffe werden durch die Sammelmüllabfuhr der CEB beseitigt.

## 6. Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. Art. 6 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) stellen Veränderungen von Gestalt und Nutzung von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Nach dieser Definition ist auch die Entwicklung von vormals freien Flächen zu Siedlungsgebieten eine solche Veränderung der Landschaft in Gestalt und Nutzung.

Das gesamte Plangebiet „Am Eichholz“ wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Höherwertige bzw. besonders zu schützende Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach der Bebauung des Wohngebietes, mit einhergehender Begrünung sämtlicher Baugrundstücke ist eine zusätzliche Aufwertung des Naturhaushaltes und Verbesserung der Vegetationsstruktur zu erwarten. Auf jeder Bauparzelle sind mindestens zwei heimische Obstbäume zu pflanzen.

An der südlichen Grundstücksgrenze wird ein 5 m breiter Heckenzug aus heimischen Sträuchern angepflanzt.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Naturräumlich gehören die westlichen Teile des Stadtgebietes zu den Mainfränkischen Platten und die östlichen Teile zum Vorland des Thüringischen Waldes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Das Arten- und Biotopschutzprogramm trifft zum Untersuchungsraum keine Aussagen.

Durch das geplante Vorhaben werden FFH- bzw. SPA-Gebiete nicht betroffen.

Es sind keine Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile (Art. 7 mit 13 BayNatSchG, sowie Wasserschutzgebiete) ausgewiesen.

Werden bei den Bauarbeiten auffällige Veränderungen (Mauern, Metall, Scherben, Knochen etc.) festgestellt, sind diese Bodendenkmäler gemäß DSchG Art. 8 Abs. 1 dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### SCHUTZGUT WASSER

#### Grundwasser:

Aufgrund der topographischen Lage des Baugebietes muss eventuell mit Schichtenwasser gerechnet werden.

#### Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer sind im ausgewiesenen Wohngebiet nicht vorhanden. Zur Zeit entwässert die Wiesenfläche des geplanten Baugebiets von Süd/ Westen nach Nordosten zur „Löbelsteiner Straße“ und von dort über Straßenabläufe in den städtischen Regenwasserkanal.

#### Auswirkungen:

Im Bereich des ausgewiesenen Baugebietes wird sich die Situation des Oberflächenabflusses im Wesentlichen nicht geändert. Die Niederschlagswässer der versiegelten Flächen werden in neue Regenwasser-

Kanäle geleitet, in einem Regenrückhalteteich zwischengespeichert und gedrosselt dem städtischen Regenwasserkanal (Löbelsteiner Str.) zugeführt.  
Durch die Versiegelung der künftigen Erschließungs- und Bauflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt.  
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die bindigen Bodenverhältnisse nur schwer möglich ist, wird eine Rückhaltung durch einen Regenrückhalteteich vorgesehen, der die entstehenden Nachteile ausgleicht.

**Ergebnis:**

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den höheren Versiegelungsgrad werden durch die Regenrückhalteanlagen kompensiert.  
Die zu erwartenden Auswirkungen sind daher unerheblich.

Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:  
Stellplätze und Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen und offenporigen Belägen zu gestalten.

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:  
Mit der Schaffung eines Regenrückhalteteiches einschließlich Drosselbauwerkes werden gezielt Maßnahmen getroffen, welche die Wasserrückhaltung garantieren.

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA

**Beschreibung:**

Bisher wurde die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Eichholz“ landwirtschaftlich als Wiese genutzt.  
Vegetation und Lebensräume in diesem Bereich sind vergleichsweise einseitig.  
Kartierungen der Fauna und Flora werden auf Grund der aktuellen Nutzungsstruktur (Wiese) nicht für erforderlich erachtet.

**Auswirkung:**

Es sind ausschließlich Gebiete geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume betroffen.  
Höherwertige bzw. besonders zu schützende Vegetation ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Daher ist bereits mit der nach der Bebauung des Wohngebietes einhergehenden Begrünung sämtlicher Wohngrundstücke eine Verbesserung der Vegetationsstruktur zu erwarten.

**Ergebnis:**

Die Darstellung als künftiges Wohngebiet mit Durchgrünung und Bepflanzung ist kein Verlust, sondern schafft neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.  
Der Geltungsbereich spielt als Lebensraum oder Areal für die Biotopvernetzung keine Rolle.  
Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen liegt nur eine geringe Erheblichkeit vor.

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Pflanzgebote festgesetzt.  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Pflanzlisten standortgerechter heimischer Pflanzen sind der Legende zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## SCHUTZGUT BODEN

### Beschreibung:

Schützenswerte, seltene, gefährdete Böden oder nährstoffarme Böden mit Biotopentwicklungscharakter liegen nicht vor.  
Ein Altlastenverdacht für den Geltungsbereich ist nicht bekannt.  
Der Boden besteht aus einem Ton-Sandstein-Mergel-Gemisch (Keuper) der Bodenklasse 5 mit 6 (schwerer Boden bis leichter Fels).

### Auswirkung:

Baubedingt werden die vorhandenen Flächen verändert.  
Durch die Anlage von Straßen, Wegen, Plätzen und Gebäuden werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen erheblich versiegelt.

### Vermeidungsmaßnahmen:

Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung von Park- und Stellplätzen soll eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht werden.  
Der anfallende Oberboden aus den Bauflächen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern und zu pflegen.  
Bevorzugt ist dieser Boden im Bereich der Grün- und Pflanzflächen wieder einzubringen und zu verwenden.

## SCHUTZGUT KLIMA, LUFT

### Beschreibung:

Der Bebauungsplan liegt weder im Bereich von Frischluftentstehungsgebieten (Wald etc.) noch in Kaltluftentstehungsgebieten bzw. immissionsschutzwirksamen Bereichen.  
Durch die in der Nähe liegenden vorhandenen Verkehrswege (Orts- und GV-Str.) sind bezüglich Luftschadstoff und Feinstaub geringe Vorbelastungen vorhanden.

### Auswirkung:

Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung und Rückstrahlung sind lokal und kleinflächig begrenzt.  
Das Verkehrsaufkommen in der Löbelsteiner Straße verstärkt sich im überschaubaren Ausmaß.  
Zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Abgas- und Feinstaubbelastungen sind zu vernachlässigen.

### Ergebnis:

Das Baugebiet spielt aufgrund seiner Lage als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration zur Zeit und auch künftig keine Rolle.  
Kleinklimatisch gesehen sind die zu erwartenden Auswirkungen nicht erheblich, da keine Kaltluftentstehungsgebiete tangiert werden und die Durchgrünung der Wohngebiete, die Streuobstwiesen und die Regenrückhalteflächen positive Effekte erwarten lassen.

### Vermeidungsmaßnahmen:

Die Bepflanzung und Durchgrünung des künftigen Baugebietes, sowie die Reduzierung versiegelter Flächen vermindert Rückstrahlung und eine hohe Verdunstungsrate.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT, FREIRAUMERHALTUNG, SIEDLUNGSBILD

### Beschreibung:

Das Landschaftsbild des künftigen Baugebietes wird durch eine ausgeräumte, geneigte Wiesenfläche geprägt.  
Bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden.  
Landschaftsprägende Oberflächenformen fehlen.

**Auswirkung:**

Bei einer Einfamilienhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen fügt sich die Bebauung bei individueller Bepflanzung und Durchgrünung in das vorhandene Siedlungsbild und die Landschaft ein.

**Ergebnis:**

Der Untersuchungsraum ist als unempfindlicher Bereich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen zu bezeichnen. Insgesamt liegen geringe Erheblichkeiten vor.

Vermeidungsmaßnahmen:

Die festgesetzten Bauformen, die Verwendung ortsüblicher, heimischer Materialien und die Einhaltung der Pflanzgebote dienen einer möglichst optimalen gestalterischen Einbindung in das Siedlungsbild.

**Zusammenfassung**

Für die Entwicklung des Gebietes sind geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich.

Anlagebedingte Auswirkungen des Baugebietes führen zu keiner wesentlichen Veränderung und Verschlechterung von Boden, Wasserhaushalt, Landschafts- und Ortsbild.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes gering eingestuft.

Wie dargestellt sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

**7. Weitere Erläuterungen:**

Überschlägige Kosten:

	Kosten	Insgesamt
<b>I Abwasserableitung</b>		
a) 200 m Schmutzwasserkanal:	80.000,00 €	
b) 280 m Regenwasserkanal, RRT:	110.000,00 €	
c) 16 St Hausanschlüsse - Schmutz, Regen, Wasser, Gas, Kabel, inklusive Revisionsschacht:	60.000,00 €	250.000,00 €
<b>II Straßen, Wege, Platz</b>		
a) 1.400 m <sup>2</sup> Fahrbahn, Wege, Entwässerung, Parkflächen:	144.000,00 €	
b) 7 St Beleuchtungseinheiten:	11.000,00 €	155.000,00 €
<b>III Für Grünanlagen,</b> (die gemäß § 127, Abs. 2, Nr. 4 BauGB Erschließungsanlagen sind)		
a) Anlage der Grünflächen-RRT 870 m <sup>2</sup> Straßenbegleitgrün:	5.000,00 €	5.000,00 €
SUMME:		410.000,00 €



### **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach Errichtung des Wohngebietes ist die Sicherung und Pflege der im Geltungsbereich festgelegten Pflanzflächen zu gewährleisten. Ausfälle bei den Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Ihre Entwicklung ist regelmäßig zu überprüfen. Der Abfluss des Regenrückhaltebeckens wird über einen so genannten Drosselschacht gesteuert. Diese Abflusseinrichtung ist regelmäßig zu warten und zu reinigen um das Aufstau- und Rückhaltevolumen zu gewährleisten.

Coburg, den

(Der Entwurfsverfasser)

Ingenieurbüro Beck, Am Hasenstein 14, 96450 Coburg

---