



**Gemeinde Großheirath, Landkreis Coburg**

## **B E G R Ü N D U N G**

**zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem  
Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans „Großheirath  
Nordost“, Gmkg. Großheirath**

**Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.09.2021**

**Planverfasser:**

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

## **1. Verfahrensstand Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Die Gemeinde Großheirath besitzt einen rechtsgültig festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.11.2008 / 09.12.2008, festgestellt am 24.03.2009, genehmigt vom Landratsamt Coburg mit Bescheid vom 23.06.2009 Az. 610-01/01 Nr. 35=41.

Die Mitglieder des Gemeinderates haben am 23.04.2021 beschlossen, diesen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Großheirath Nordost“ im Parallelverfahren zu ändern.

## **2. Anlass der 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

Fam. Kern möchte im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 166, Gemarkung Großheirath, Wohnhäuser errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Fam. Kern. Hierzu hat bereits eine Besprechung im Landratsamt stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sind. Bisher ist das zu überplanende Gebiet im Flächennutzungsplan als Gebiet für eine gemischte bzw. gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

## **3. Ziel und Zweck der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Ziel der Planung ist es, das bestehende Mischgebiet im Südwesten des Geltungsbereichs in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und somit an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Weiterhin wird ein Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von 3 Bauparzellen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Im Norden wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das die Betriebserweiterung der bestehenden Firma Kern ermöglicht.

Zwischen dem geplanten Wohn- und Gewerbegebiet entsteht ein Grüngürtel, der die beiden Flächen immissionsschutztechnisch voneinander trennt. Die Gebietsgrenzen wurden entsprechend der Ergebnisse aus dem Lärmgutachten angepasst.

Mit der Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der 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.

#### 4. Inhalt der Planungsänderung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

170 (t), 171 (t), 173,174, 175, 176, 169, 169/1, 167 (t), 168, 166,165 t Gemarkung Großheirath.

(t) = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 163,167

Im Südosten: Fl. Nr. 218, 170, 171, 169/2

Im Südwesten: Fl. Nr. 165, 218 Gemarkung Großheirath.

#### Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich hat eine Größe von: 21.978 m<sup>2</sup>

davon fällt auf:

Gewerbegebiet (GE)	3.672 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.686 m <sup>2</sup>
Grüngürtel	6.681 m <sup>2</sup>
Best. Garten	1.178 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	2.861 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Weg	900 m <sup>2</sup>

Die Ausgleichsflächen sind insgesamt 2.861 m<sup>2</sup> groß und befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplans detailliert in der Legende und in der Begründung im Umweltbericht beschrieben.

#### 5. Umweltbericht

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Großheirath Nordost“ im Parallelverfahren wird eine Umweltprüfung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderungen des Bebauungsplanes entstehen, durchgeführt

sowie in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser Umweltbericht gilt auch für die 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in diesem Bereich. Auf eine abgeschichtete Umweltprüfung wird verzichtet.

Aufgestellt  
Weitramsdorf, 22.09.2021



.....

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / Weidach