

**Gemeinde Großheirath
Landkreis Coburg
Regierungsbezirk Oberfranken**



Zusammenfassende Erklärung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Mischgebiet „Rossach Nord“,**

in der Planfassung vom 24.07.2024 (Satzungsexemplar)

Planverfasser:

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

Inhaltsübersicht

- 1. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
 - 2. Verfahrensverlauf**
 - 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
 - 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
-

1. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Gemeinde Großheirath hat auf Veranlassung des privaten Vorhabenträgers Fam. Lehmann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mischgebiet „Rossach Nord“, die im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 267/2, Gemarkung Rossach, 4 Wohnhäuser und eine Lagerhalle für ihren Betrieb „Roland Lehmann Dach- und Fassadenreinigung, Dachbeschichtung“ errichten will, aufgestellt. Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Mischgebiet „Rossach Nord“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan Großheirath entwickelt - es handelt sich um landwirtschaftliche Fläche und gewerbliche Flächen - wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. Verfahrensverlauf

Am 13.09.2023 wurde vom Gemeinderat Großheirath die Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“ beschlossen. Am 22.09.2023 wurde dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.09.2023 den Vorentwurf zur Aufstellung des BBP Mischgebiet „Rossach Nord“ einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 02.10.2023 bis 03.11.2023 durchgeführt.

Nach Ergänzung und Änderung der Planungen auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan „Rossach Nord“ am 24.01.2024 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet unter:

www.grossheirath.de/de/bauen-in-grossheirath/bauleitplanung

veröffentlicht. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden am 24.07.2024 vom Gemeinderat gewürdigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Mischgebiet „Rossach Nord“ als Satzung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst.

Der Satzungsbeschluss wird nach Genehmigung und Bekanntmachung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans Großheirath gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit tritt der Bebauungsplan „Rossach Nord“ in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf der insgesamt 6.700 m² großen Fläche im Norden von Rossach, Gemeinde Großheirath ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche für 4 Wohnhäuser und eine Lagerhalle für den Dach- und Fassadenreinigungsbetrieb Roland Lehmann, Ebensfeld geplant. Die Ausgleichsfläche wird mit 1.185 m² für die neu zu bebauenden Flächen festgelegt und innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen. Das Gelände wird zum Teil derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. ist mit Beton und Asphalt befestigt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotop. Die vorhandene Hecke wird als schützenswerter Lebensraum erhalten.

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 das bestehende Gewerbegebiet bereits geprägt und wird aufgrund der geplanten Ausgleichsflächen eher verbessert.

Lärmemissionen durch den Gewerbebetrieb wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens untersucht und entsprechend berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme von einer Bürgerin eingegangen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr befürchtet. Nach Abfrage des LKW-Verkehrsaufkommens bei den Gewerbetreibenden konnte festgestellt werden, dass lediglich 1-2 LKW Fahrten/Monat dazu kommen und dadurch nur eine minimale Erhöhung des Schwerlastverkehrs entsteht.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Bebauungsplan behandelt und sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Information von	Information zu
Schutzgut Boden	Landratsamt Coburg (Untere Bodenschutzbe- hörde)	Vorsorgender Bodenschutz Umgang mit Mutterboden
Schutzgut Klima	WWA Bund Naturschutz AELF	Gründächer, Photovoltaik Wasserdurchlässige Beläge
Schutzgut Wasser	Regierung v. Ofr. LRA Coburg WWA Kronach AELF	Getrennte Regenwasserentsorgung Niederschlagswasserkonzept erstellen Ortsnahe Versickerung, Minimierung von Flächenversiegelung
Schutzgut Flora & Fauna	LRA Coburg AELF	Arten- und Insektenschutz Lichtma- nagement
<u>Schutzgut Mensch</u>	AELF	Schallschutz
<u>Schutzgut Fläche</u>	Reg. V. Ofr.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, nachhaltige Entwicklung von Baugebieten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Durchführungsvertrag sind Bestandteil des Bebauungsplans

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan „Rossach Nord“ beigelegt.

Weitramsdorf, 18.11.2024



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