



STADT SESSLACH

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS SESSLACH IN 9 TEILBEREICHEN

TB 1: Am roten Brunnen, Gem. Gemünda; TB 2: Oberer Lachenweg, Gem. Gemünda;
TB 3: Naturbad, Gem. Autenhausen; TB 4: ~~Zimmereien, Gem. Autenhausen~~ (entfällt);
TB 5: Nähe Friedhof, Gem. Dietersdorf; TB 6: Schloss Wiesen, Gem. Heilgersdorf; TB 7:
Dietersdorfer Mühle, Gem. Dietersdorf; TB 8: Eckersdorf, Gem. Heilgersdorf; TB 9:
MerlachBV Popp, Gem. Merlach

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung vom 26.07.2022

E N T W U R F

Planverfasser:

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

Inhalt

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan	3
2. Anlass, Ziel und Zweck zur Planänderung	3
3. Inhalt der 18. Änderung des Flächennutzungsplans	3
3.1 Teilbereich 1: Am Roten Brunnen Fl. Nr. 1030, Gemarkung Gemünd,	4
3.2 Teilbereich 2: Oberer Lachenweg Fl. Nr. n 523/1 (t), 524/1 (t), 524/2 (t), 524 (t), Gemarkung Gemünd, (t) = teilweise	8
3.3 Teilbereich 3: Naturbad Autilus, Fl. Nr. n 1475, 1484, 570 (t), Gemarkung Autenhausen,	11
(t) = teilweise	11
3.4. Teilbereich 4: Autenhausen Zimmereien, Fl. Nr. n 66 (t); 1509/27 (t); 344 (t); 342, 343; 1509 (t);	13
3.5. Teilbereich 5: Dietersdorf; Friedhof, Fl. Nr. n: 331/1; 331 (t); 333 (t); 327 (t); 620 (t); 620/2	13
3.6. Teilbereich 6: Heilgersdorf; Schloss Wiesen, Fl. Nr. n: 1129 (t), 1129/1 (t), 1102, 1103 (t), 1104, 11,05, 1106 (t), 1107 (t), 1108 (t), 1100, 1129/2, 1101(t) Gemarkung Heilgersdorf	17
3.7. Teilbereich 7: Dietersdorfer Mühle: Fl. Nr. n 118 (t); 4 (t); 4/2 (t); 106/1 (t); 106/2 (t); 120 (t), Gemarkung Dietersdorf	20
3.8. Teilbereich 8: Eckersdorf: Fl. Nr. n 549 (t); 550 (t); 551/1; 551 (t); 547; 545 (t); 546 (t); 546/1; 607 (t); 548 (t); 546 (t), Gemarkung Seßlach (t) = teilweise	22
3.9. Teilbereich 9: Merlach BV Popp, Fl. Nr. 122 (t), Gemarkung Merlach	24
4. Umweltbericht und Ausgleich für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans	27
4.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	28
4.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	28
4.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	28
4.4. Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	29

Begründung

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

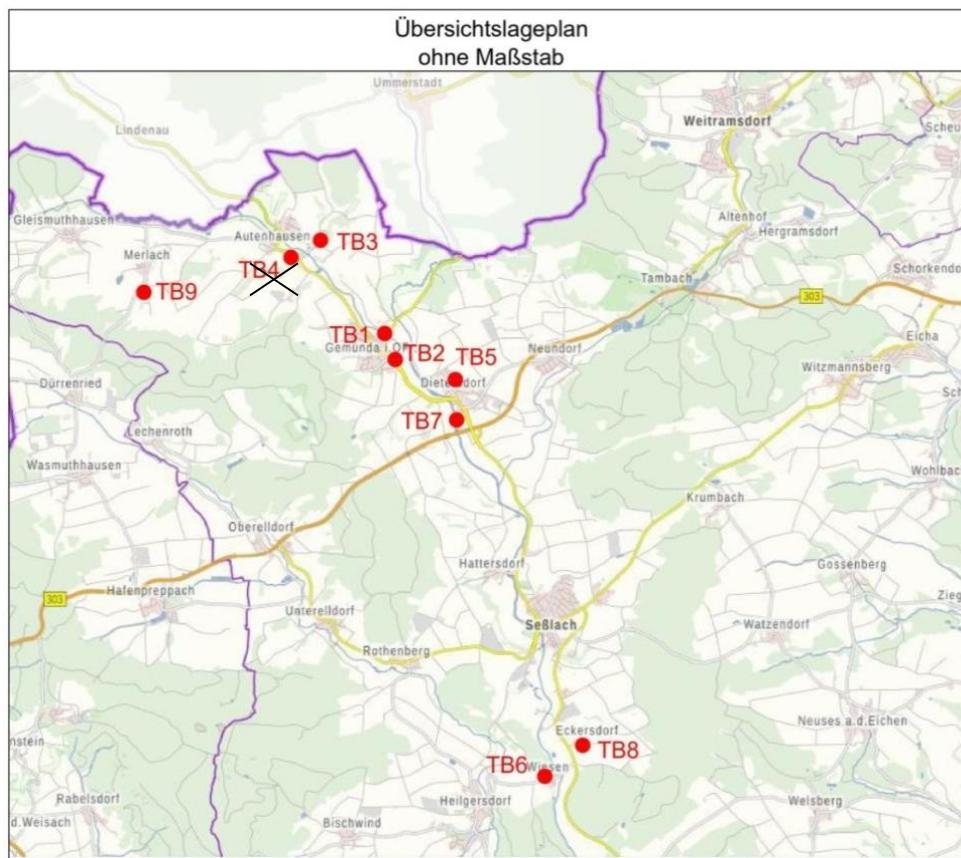
Die Stadt Seßlach verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 17.10.2000, wirksam seit dem 29.08.2002.

2. Anlass, Ziel und Zweck zur Planänderung

Der Stadtrat plant aufgrund nicht mehr aktueller Darstellungen und verschiedener, geplanter Baumaßnahmen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 9 Teilbereiche zu aktualisieren. Der Teilbereich 4 Zimmereien, Gem. Autenhausen wurde aus der 18. Änderung aufgrund noch nicht endgültig geklärter Belange vorerst zurückgestellt.

3. Inhalt der 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderungen der Teilbereiche aus dem Flächennutzungsplan sind im Stadtgebiet verteilt und werden nachfolgend im Einzelnen erläutert:

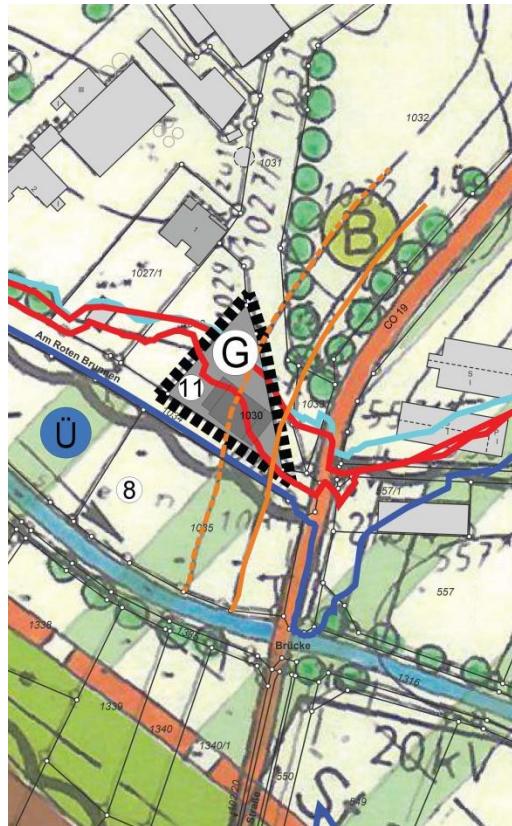


3.1 Teilbereich 1: Am Roten Brunnen Fl. Nr. 1030, Gemarkung Gemünda,

Größe des Geltungsbereichs: 924 m²



Bestand



Planung

Bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche die in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden soll. Derzeit befindet sich auf dieser Fläche eine Halle, die wohl aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung privilegiert war. Die in Gemünda angesiedelte Handwerksfirma Heizung und Sanitär Zapf nutzt nun das Gebäude, um dort Material und Baustoffe zu lagern und kurze Wege zum Firmensitz, der sich ebenfalls in Gemünda befindet, nutzen zu können. Für die Stadt Seßlach ist es erklärtes Ziel, kleine und mittlere Handwerksbetriebe zu unterstützen und zu erhalten. Weiterhin ist es sinnvoll das bestehende leerstehende Gebäude in Nutzung zu setzen und vor dem Verfall zu bewahren, anstatt an anderer Stelle, einem für die Firma schlechteren Standort, eine neue Lagerhalle zu errichten. Hier wird die städtebauliche Entwicklung dem Erhalt von Arbeitsplätzen, der Unterstützung der örtlichen Handwerksbetriebe, sowie der Wiedernutzung leerstehender, vorhandener Bausubstanz untergeordnet.

Der Flächennutzungsplan in diesem Bereich wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Um zu vermeiden, dass hier eine Wohnnutzung

entsteht, wurde die im Vorentwurf als Mischgebietsfläche ausgewiesene Fläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Erschließung

Der Änderungsbereich liegt in Abschnitt 100 von Station 1,615 bis 1,660 in der freien Stecke von der Gehegsmühle nach Gemünda seitlich der Kreisstraße CO 19. Er grenzt nicht unmittelbar an die Kreisstraße, die bestehende Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Am Roten Brunnen“.

Bei der Änderung handelt es sich um die Übernahme der seit längerer Zeit tatsächlich vorhandenen Nutzung ohne neu hinzukommende Einflüsse hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße.

Unmittelbar neben dem Änderungsbereich ist aktuell die Erneuerung der Kreckbrücke mit Ausbau der Kreisstraße vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Auswirkungen auf die geplante Maßnahme des Landkreises.

Schmutzwasser

Die Teilbereich 1 (Gemünda) liegt innerhalb des bestehenden Entwässerungsbereichs der Ortschaft. Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation ist möglich.

Niederschlagswasser

Sofern das anfallende Niederschlagswasser in den Planungsgebieten nicht kommunal entsorgt wird, ist die Niederschlagswasserentsorgung durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Erlaubnisfrei kann Niederschlagswasser in Gewässer (Grundwasser bzw. Vorfluter) dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Für erlaubnispflichtige Einleitungen von Niederschlagswasser in ein Gewässer/Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen.

Hochwasserschutz

Das Grundstück liegt im Hochwasserschutzbereich HQ 100 der Kreck und der Rodach (daher zwei rote Linien) sowie im HQ extrem-Bereich. Vom HQ häufig ist die Fläche nicht betroffen. Aufgrund der Bestandssituation kann die Nutzung weiterhin geduldet werden.

Rechtliche Konsequenzen gegenüber der Stadt können bei Hochwasserereignissen vom Nutzer nicht abgeleitet werden.

Altlasten/Bodenschutz

Es sind keine Altlasten bekannt, keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz zum jetzigen Zeitpunkt notwendig.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutztechnischer Sicht ist nicht mit Emissionen jeglicher Art zu rechnen, da es sich bei dem Gebäude ausschließlich um ein Lager handelt.

Behindertenbeauftragte

Die Änderung betrifft die Belange von Behinderten nur wenig. Die zusätzliche Nutzung verhindert einen Leerstand.

Umweltbericht:

Umweltschutzbereich	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, geringe Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	Neue Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, das nicht mehr benötigt wird	gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung (keine Verschlechterung) von Lebensräumen wegen bereits vorhandener Bebauung	gering

Landschaftsbild	Keine Veränderung des Landschaftsbildes wegen des bereits vorhandenen Gebäudes. Keine Störung des Landschaftsbildes	gering
Boden	Kein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima, Grundwasserhöhe nicht bekannt, Oberflächenwasser-Versickerung vor Ort Hochwasserschutzbereiche betroffen.	gering

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Da keine zusätzliche Versiegelung stattfindet, ist kein Ausgleich erforderlich. Sofern ein Ausgleich erforderlich wäre (Anbauten, Ergänzungen), wäre dieser mit 0,3 anzusetzen.

**3.2 Teilbereich 2: Oberer Lachenweg Fl. Nr. n 523/1 (t), 524/1 (t), 524/2 (t), 524 (t),
Gemarkung Gemünda, (t) = teilweise**

Größe des Geltungsbereichs: 2.359 m²



Bestand

Planung

Auf dem im Geltungsbereich markierten Flächen befindet sich bereits ein Wohnhaus. Nun soll auf dem Flurstück 524, Gemarkung Gemünda ein weiteres Wohnhaus entstehen. Derzeit sind die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen / Außenbereich ausgewiesen. Diese sollen nun, um den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, angepasst werden bzw. für das neu geplante Wohnhaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Recherche im Flächenmanagement 3.0 des Büros Planwerk, Stadtentwicklung vom Oktober 2020 ergab, dass es in Gemünda sechs vorhandenen klassischen Baulücken gibt. Nach Rücksprache der Stadt mit den Eigentümern, besteht für die Grundstücke keine Verkaufsbereitschaft.

Das im Flächennutzungsplan neu aufgenommene Grundstück Fl. Nr. 524, Gmkg. Gemünda befindet sich bereits im Eigentum der Familie und ist bereits erschlossen, sodass die Erweiterung auf Fl. Nr. 524 fast zwangsläufig erschien und Bedenken einer weiteren Entwicklung in diesem Bereich zurückgestellt werden können.

Ein weiteres Ausfließen der Bebauung nach Westen und Süden entlang des Wegs Fl. Nr. 525 ist nicht geplant.

Erschließung

Die Belange der Staatsstraße St 2204 sind mittelbar betroffen. Die OD-Grenze sowie die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone nach BayStrWG sind im Plan dargestellt.

Wasserrecht

Der Bereich liegt außerhalb des Hochwasserbereichs HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem der Kreck und der Rodach.

Die Stadt Seßlach plant eine Sturzflutberechnung für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag zu geben.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Dieses ist im Rahmen der weiteren Planungen (Bebauungspläne) vorzulegen.

Schmutzwasser

Der Teilbereich 2 ist in die bestehende zentrale Abwasseranlage einzuleiten.

Altlasten/Bodenschutz

Es sind keine Altlasten bekannt, somit sind keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz zum jetzigen Zeitpunkt notwendig.

Immissionsschutz

Auf der Fl.-Nr. 524 soll eine neue Wohnbebauung entstehen. Ursprünglich war im Vorentwurf auch die gesamte Fl.-Nr. 524/2 mit aufgenommen und nicht nur der Bereich mit dem bestehenden Wohngebäude. Aufgrund der immissionsschutzfachlichen kritischen Sicht wurde die Fläche für dieses weitere Wohngebäude zurückgenommen.

Denkmalpflege

Im Teilbereich 2 (Oberer Lachenweg) der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit keine ausgewiesenen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings wird ein Teil der Fläche (FlStNr. 524, Gmkg. Gemünd a.OFr.) als Vermutungsbereich im Sinne Art. 7 BayDSchG aufgrund der topografisch siedlungsgünstigen Lage auf der Niederterrassenkante über der Rodach und der hohen Denkmaldichte der Umgebung bewertet.

Behindertenbeauftragte:

Die Änderung betrifft die Belange von Behinderten nur wenig. Der anschließende Geh- und Radweg ist in dem vorgesehenen Bereich punktuell angrenzend. Auf zusätzlichen Verkehr wäre bei Querungen zu achten.

Umweltbericht:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, geringe Versiegelung	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch das geplante Gebäude am Ortsrand Verbesserung durch Ortsrandeingrünung	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasserhöhe nicht bekannt, Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich	gering

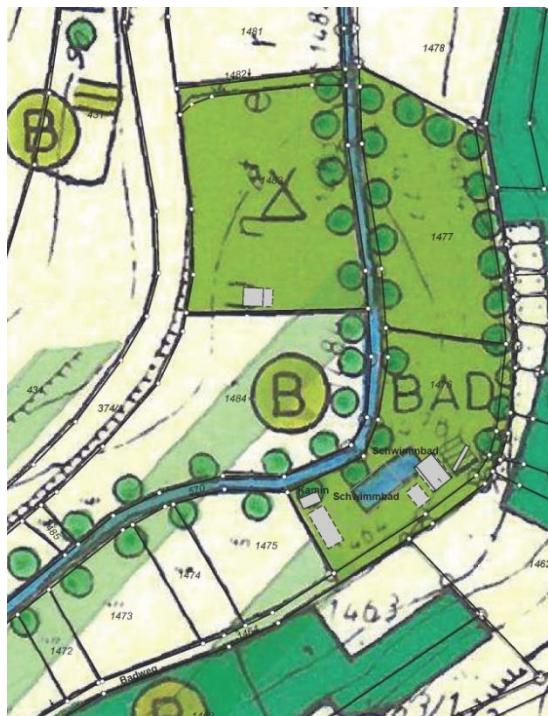
Ermittlung der Ausgleichsfläche

Eine bauliche Erweiterung ist auf Fl. Nr. 524 mit 1.460 m² geplant. Da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt, wird der erforderliche Ausgleich mit 0,3 (Gebiete mit geringer Bedeutung) angesetzt. $1.460 \times 0,3 = 438 \text{ m}^2$. Der Ausgleich ist im Zuge des Bauantragsverfahrens durchzuführen und nachzuweisen.

3.3 Teilbereich 3: Naturbad Autilus, Fl. Nr. n 1475, 1484, 570 (t), Gemarkung Autenhausen,

(t) = teilweise

Größe des Geltungsbereichs: 6.466 m²



Bestand



Planung

Die bestehende Badfläche soll durch einen Zeltplatz erweitert werden. Für die Fläche Fl. Nr. 1475 Gemarkung Autenhausen liegt bereits ein genehmigter Bauantrag für die Errichtung von Sanitärccontainern vor, der gewährleisten soll, dass der Zeltplatz getrennt vom Badbetrieb genutzt werden kann.

BV-Nr. vom LRA 0034/2018 v. 17.05.2018

Der Teilbereich grenzt unmittelbar an den Erlenbach (Gewässer 3. Ordnung). Hier ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten (§ 38 Abs. 1 und 2 WHG, Art. 16 Abs.

1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich der Teilbereich in einem wassersensiblen Bereich befindet, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Für eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) wird von der Stadt Seßlach geplant, die Sturzflutberechnung in Auftrag zu geben.

Entwässerung:

Das Naturbad Autilus kann über den bestehenden Anschlusskanal an die zentrale Abwasseranlage in Autenhausen angeschlossen werden.

Umweltbericht:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Verbesserung der Freizeit und Erholungsfunktion	gering
Kultur- und Sachgüter	Erhalt der Wiesenflächen, Freilassen eines 5 m breiten Gewässerstrandstreifens, Überschwemmungsgebiet wird nicht beeinträchtigt.	gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Erhalt der Wiesenflächen und des Gewässers, geringe Versiegelung	gering
Landschaftsbild	Fläche kaum einsehbar Veränderung des Landschaftsbildes sehr gering und Planung in die Natur eingebunden	gering
Boden	Kaum Verlust von Bodenfunktion da keine Versiegelung vorgesehen	gering

Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung des Makroklimas zu erwarten, Grundwasserhöhen nicht bekannt, Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich	gering
-----------------------	---	--------

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Der Bauantrag für Sanitärcontainer ist bereits genehmigt, es ist keine weitere Bebauung geplant, die übrige Fläche bleibt Grünfläche. Deshalb ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

3.4. Teilbereich 4: Autenhausen Zimmereien, Fl. Nr. n 66 (t); 1509/27 (t); 344 (t); 342, 343; 1509 (t); 74 (t); 1510 (t); 1522/0 (t); 1511; 1512; 1513; 1514; 1515; 1516; 1517 (t); 1580 TB; 1532/1; 1516/1; 1601 (t); 1504/1 (t); 1533 (t); 1531 (t); 1532 (t); 1517/1 (t); 1518; 1519 (t); 1520 (t);

Gemarkung Autenhausen,

(t) = teilweise

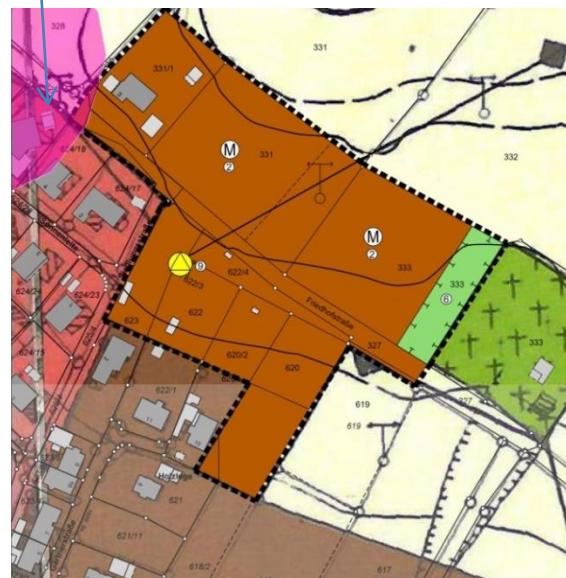
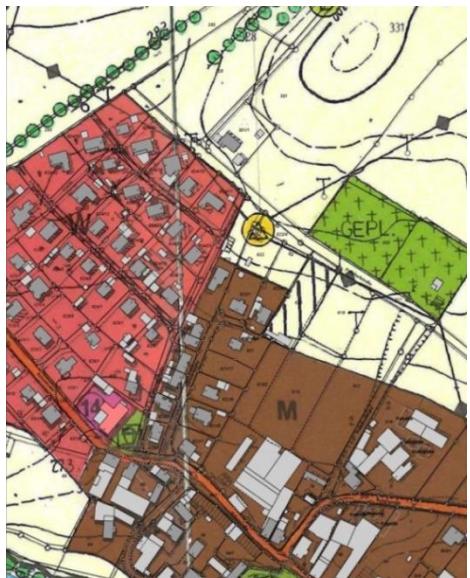
Größe des Geltungsbereichs: 34.000 m²

ENTFÄLLT

3.5. Teilbereich 5: Dietersdorf; Friedhof, Fl. Nr. n: 331/1; 331 (t); 333 (t); 327 (t); 620 (t); 620/2 (t); 622 (t); 623 (t); 622/4; 622/3, 327 (t) Gemarkung Dietersdorf(t) = teilweise

Größe des Geltungsbereichs: 16.265 m²

D-4-5730-0017 - Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums, Siedlung des Endneolithikums und der Hallstattzeit.



Derzeit ist der Bereich im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fa. Patutschnik plant hier ein nicht störendes Gewerbe für Gerriebereparaturen anzusiedeln und ein Wohnhaus zu errichten.

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 der Stadt vor. Es handelt sich hier um nicht störendes Gewerbe. Zur weiteren Konkretisierung des Vorhabens und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Andere Flächen zur Realisierung des Projektes der Fa. Patutschnik stehen nicht zur Verfügung. Im Osten von Dietersdorf sind bereits gewerbliche Nutzungen angesiedelt, z.B. Schreinereien, Autoreparaturwerkstatt, Arzt, Frisör, etc., die Flächen sind jedoch alle in Privatbesitz und die Stadt hat keinen Zugriff darauf.

Vorhandene Gewerbeflächen südlich des Stadtgebiets Seßlach sind bereits alle in privater Hand und von den Gewerbetreibenden als Erweiterungsflächen vorgesehen. Das Bahnhofsgelände ist ebenfalls in privater Hand und für die Fa. Patutschnik aufgrund der Größe nicht geeignet (Siehe Betriebsbeschreibung). Die Betriebsbeschreibung stellt die konkrete Begründung für Auswahl und Größe dieser Flächen dar.

Die übrigen angrenzenden Grundstücke südlich der Friedhofsstraße wurden aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland mit aufgenommen. Ergänzt wurde auf Empfehlung des Landratsamtes die restliche Teilfläche aus Fl. Nr. 620 Gemarkung Dietersdorf (ehem. Gewächshaus).

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Friedhofsweg.

Hinweis der Unteren Straßenverkehrsbehörde: Gewerbeansiedlung und VwV-StVO zu § 45, RndNr. 38 zu Tempo 30-Zonen beachten.

Es handelt sich hier nicht um ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet, sondern um eine gemischte Baufläche, bei der durchaus der Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer eine Rolle spielt.

Auf den Besucherverkehr im Bereich des Friedhofes ist Rücksicht zu nehmen. Es ist vorgesehen im Rahmen der weiterführenden Planungen hier einen breiteren Stellplatz für gehbehinderte Menschen auszuweisen.

Entwässerung

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende zentrale Abwasseranlage einzuleiten.

Niederschlagswasser:

Überschwemmungsgebiete sind in diesem Bereich nicht festgestellt.

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

Altlasten/Bodenschutz

Es sind keine Altlasten bekannt. Laut Wasserwirtschaftsamt können hier evtl. geogene Belastungen vorliegen, weshalb bei der Bebauung der Flächen ein Bodenmanagementkonzept erforderlich wird. Es sollte deshalb ein Massenausgleich anstrebt und die Versiegelung minimiert werden.

Bei Expansion der Friedhofsfläche ist das Gesundheitsamt Coburg zu hören.

Denkmalpflege

Im Teilbereich 5: Dietersdorf, Friedhof der 18. Flächennutzungsplanänderung liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-4-5730-0017 - Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums, Siedlung des Endneolithikums und der Hallstattzeit. (FlStNr. 327, 328, 330, 624, 624/10, 624/12, 624/18, 624/19, 624/20, 624/25, 624/26, 624/27, 624/28, 624/29, 624/32, 624/33, 624/36, 624/37, 624/38, 624/39, 624/40, 624/41, 624/42, 624/43, 624/44, 624/45, 624/46, 624/47, 624/48, 624/50, 624/51, 624/52, 624/53, 624/54, 624/55, 624/56, 624/57, Gmkg. Dietersdorf)

Weiter werden im gesamten Teilbereich 5 aufgrund bodendenkmalpflegerischer Indikatoren aus dem Umfeld weitere Bodendenkmäler vermutet. Auf die Vermutung wird laut BLfD detailliert im Rahmen der konkreten Bauleitplanung für diesen Bereich eingegangen werden.

Umweltbericht:

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	mittel
Tiere/Pflanzen	Beeinträchtigung von Lebensräumen durch die Ansiedlung von Gebäuden, Ausgleich durch Hecken und Schaffung von Übergängen in die Flur	gering
Landschaftsbild	Fläche kaum einsehbar Veränderung des Landschaftsbildes sehr gering und Planung in die Natur einbinden	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasserhöhen nicht bekannt, Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich	gering

Ermittlung der Ausgleichsfläche

15.375 m² neues Bauland, 1.850 m² bereits bebaut, Ausgleichsgrundstück ca. 900 m². Es handelt sich um extensives Ackerland, Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld A I,

Ausgleichsfaktor: 03 – 0,6. Gewählter Faktor: 0,3

Erforderlicher Ausgleich: 13.575 X 0,3 =**4.073**

bereits vorhanden: 900 m² im FNP dargestellt

3.173 m² Ausgleich sind noch erforderlich. Diese sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und bei der Umsetzung der Bauvorhaben entsprechend auszugleichen.

3.6 Teilbereich 6: Heilgersdorf; Schloss Wiesen, Fl. Nr. n: 1129 (t), 1129/1 (t), 1102, 1103 (t), 1104, 11,05, 1106 (t), 1107 (t), 1108 (t), 1100, 1129/2, 1101(t) Gemarkung Heilgersdorf

Größe des Geltungsbereichs

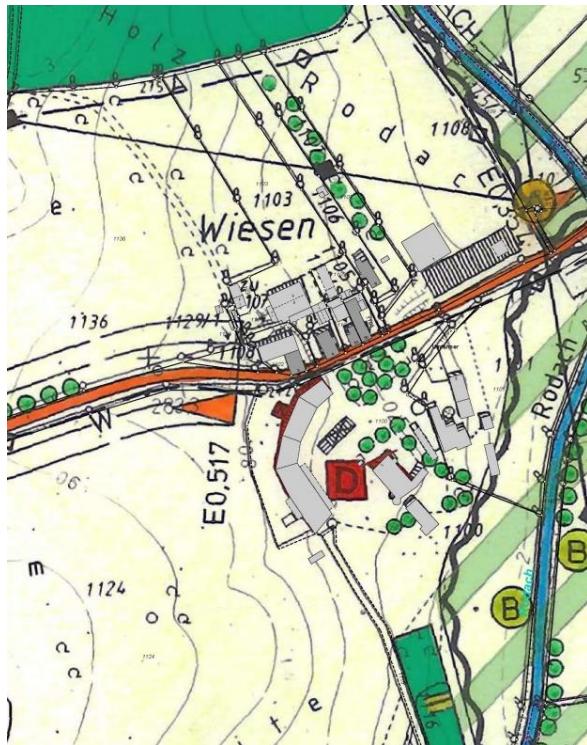
gewerbliche Baufläche: 14.713 m²

Sonderbaufläche: 4.473 m²

Gemischte Baufläche 23.300 m²

Grünfläche: 1.532 m²

D-4-5831-0131 - Vorgängerbau sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Schloss Wiesen



Bestand



Planung

In Schloss Wiesen befindet sich die Spedition Rennert. Große Teile des Betriebs liegen im Außenbereich und sollen nun als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, um sie der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Im südöstlichen Bereich wurde ein landwirtschaftlicher Betrieb in eine Pferdehaltung umgewandelt. Diese ist nicht privilegiert und wird nun als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Gebiete, die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen) überflutet werden, wurden freigehalten.

Erschließung

Der Änderungsbereich grenzt in Abschnitt 120 von Station 1,583 bis 1,594 einseitig im Norden und von 1,594 bis 1,746 beidseitig in der Ortsdurchfahrt Schloss Wiesen unmittelbar an die Kreisstraße CO 9 und wird von dort erschlossen. Von Station 1,746 bis 1,800 liegt der Änderungsbereich in der freien Stecke im Norden an der Kreisstraße

Entwässerung:

Schmutzwasser

Der Teilbereich 6 liegt laut Wasserwirtschaftsamt Kronach außerhalb der derzeit erschlossenen örtlichen Entwässerungsbereiche. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist in die bestehende zentrale Entwässerungsanlage einzuleiten.

Niederschlagswasser

Überschwemmungsgebiete der Rodach HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem sind im Plan sind in den Randbereichen der gewerblichen Fläche und Sonderbauflächen festzustellen.

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

Für eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) wird von der Stadt Seßlach geplant, die Sturzflutberechnung in Auftrag zu geben.

Denkmalpflege

Im Teilbereich 6 Heilgersdorf/Schloss Wiesen der Flächennutzungsplanänderung liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-4-5831-0131 - Vorgängerbau sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Schloss Wiesen. (FlStNr. 1100, 1101, Gmkg. Heilgersdorf)

Umweltbericht:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	geringe konfliktverursachenden Wirkungen, wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, etc.	gering
Kultur- und Sachgüter	Gewerbeansiedlung bereits vorhanden	gering
Tiere/Pflanzen	Keine zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensräumen	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	mittel
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	mittel
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich	gering

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Gemischte Baufläche	bereits bebaut
Gewerbliche Baufläche	bereits bebaut
Sonderbaufläche:	bereits bebaut

Keine weitere Bebauung geplant, die übrige Fläche bleibt Grünfläche. Deshalb ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

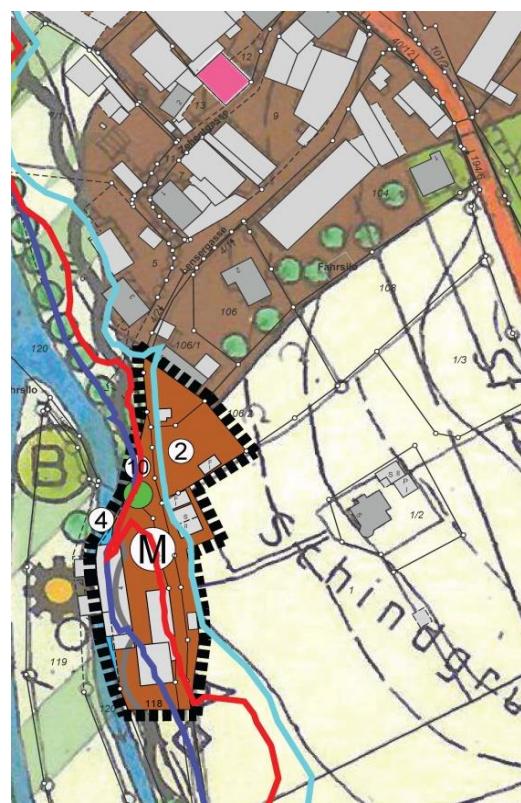
Der Ausgleich für zusätzliche Versiegelung wird auf Grund der Nähe zum Gewässer für das Ackerland, bzw. Grünland, Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld A I, Ausgleichsfaktor: 03 – 0,6 auf 0,6 festgesetzt.

3.7 Teilbereich 7: Dietersdorfer Mühle: Fl. Nr. 118 (t); 4 (t); 4/2 (t); 106/1 (t); 106/2 (t); 120 (t), Gemarkung Dietersdorf

Größe des Geltungsbereichs: 3.375 m²



Bestand



Planung

Das bestehende Mühlengebäude wurde zu Ferienwohnungen umgenutzt. Dazu gibt es ein Bauantrag zur Nutzungsänderung Ausbau des Dachgeschosses, BV-Nr. vom LRA 243/96 v. 06.02.1997

Im Flächennutzungsplan wird die neue Nutzung nachgetragen und in diesem Bereich angepasst.

Entwässerung

Die vorhandenen Gebäude sind an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen.

Umweltbericht:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	Keine zusätzlichen konfliktverursachenden Wirkungen, wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, etc.	keine
Kultur- und Sachgüter	Bebauung bereits vorhanden	keine
Tiere/Pflanzen	Keine zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensräumen	keine
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	keine
Boden	Kein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	keine
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen,	keine

Ermittlung der Ausgleichsfläche

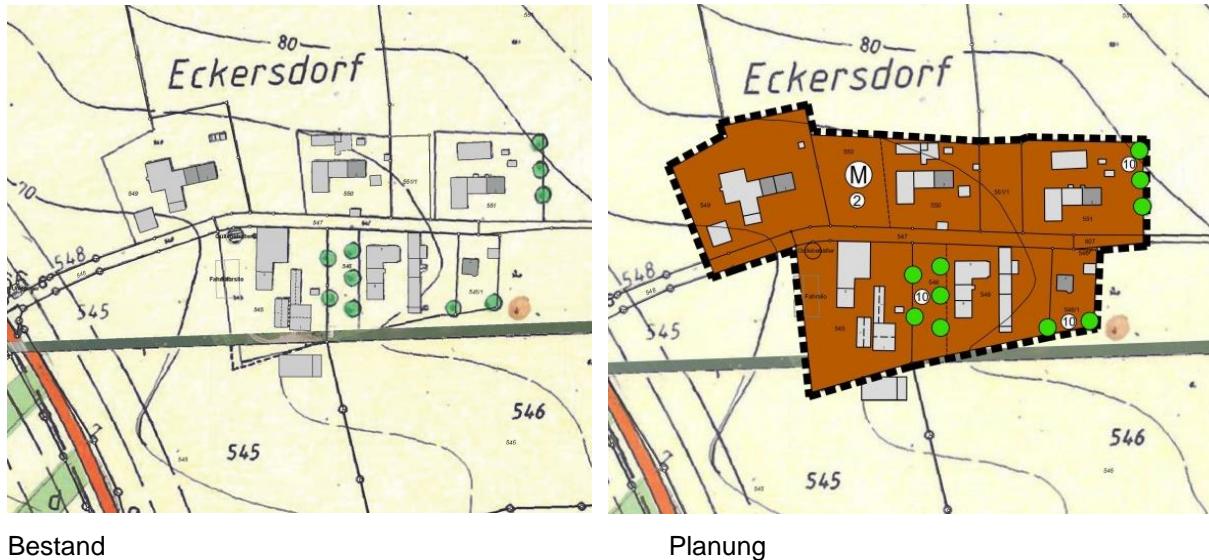
gemischte Baufläche 3.375 m² bereits bebaut.

Keine weitere Bebauung geplant. Deshalb ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich für zusätzliche Versiegelung wird auf Grund der Nähe zum Gewässer für das extensive Ackerland, bzw. Grünland, Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld A I, Ausgleichsfaktor: 03 – 0,6 auf 0,6 festgesetzt.

3.8 Teilbereich 8: Eckersdorf: Fl. Nr. n 549 (t); 550 (t); 551/1; 551 (t); 547; 545 (t); 546 (t); 546/1; 607 (t); 548 (t); 546 (t), Gemarkung Seßlach (t) = teilweise

Größe des Geltungsbereichs: 26.761m²



Bestand

Planung

Eckersdorf war eine Siedlung von Aussiedlerhöfen alle mit landwirtschaftlicher Nutzung und somit privilegiert. Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf einen Betrieb im Nebenerwerb aufgegeben und das Grundstück Fl. Nr. 551/1 Gemarkung Seßlach wurde als eigenständiges Grundstück für eine Wohnhausbebauung verkauft. Es wird davon ausgegangen, dass keine landwirtschaftliche Nutzung mehr aufgenommen wird.

Antrag auf Vorbescheid vom 26.04.2021 Neubau eines Niedrigenergiehauses mit Garagen-Carport-Kombination.

Es handelt sich um die Überplanung eines weitgehenden bebauten Bereiches. Das zuständige Landwirtschaftsamt wurde beteiligt.

Die Wohnhausbebauung wird an das öffentliche zentrale Trink- und Abwassernetz der Stadt Seßlach angeschlossen.

Entwässerung

Schmutzwasser

Die Teilbereich 8 liegt innerhalb des bestehenden Entwässerungsbereichs der Ortschaft. Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation ist möglich.

Niederschlagswasser

Sofern das anfallende Niederschlagswasser in den Planungsgebieten nicht kommunal entsorgt wird, ist die Niederschlagswasserentsorgung durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Erlaubnisfrei kann Niederschlagswasser in Gewässer (Grundwasser bzw. Vorfluter) dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Für erlaubnispflichtige Einleitungen von Niederschlagswasser in ein Gewässer/Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen.

Altlasten/Bodenschutz

Es sind keine Altlasten bekannt, keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz zum jetzigen Zeitpunkt notwendig.

Umweltbericht:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	Geringe konfliktverursachende Wirkungen	gering
Kultur- und Sachgüter	Der größte Teil der Bebauung bereits vorhanden	gering
Tiere/Pflanzen	zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensräumen	gering

Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Boden	zusätzlicher Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen,	gering

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Die Fläche ist weitgehend bebaut, es ist ein zusätzliches Gebäude geplant. Die Fläche des zusätzlich zu bebauenden Grundstücks beträgt ca. 1.200 m². Es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland, Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld A I, Ausgleichsfaktor: 0,3 – 0,6. Gewählter Faktor: 0,3

$$1200 \text{ m}^2 \times 0,3 = 360 \text{ m}^2$$

Der Ausgleich findet im Zuge des Bauantragverfahrens statt.

3.9 Teilbereich 9: Merlach BV Popp, Fl. Nr. 122 (t), Gemarkung Merlach

Größe des Geltungsbereichs: 8.590 m²



Bestand

Planung

Die Baufirma Popp hat ihren Sitz in Ortsmitte von Merlach und aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten keine Möglichkeiten zur Erweiterung. Sie handelt sich um einen alteingesessenen Familienbetrieb. Die Firmeninhaber leben in Merlach und deshalb ist geplant am südlichen Ortsrand von Merlach eine Erweiterungsmöglichkeit für ein frostfreies Lager zu schaffen. Die Firmenzentrale bleibt am bestehenden Ort in Ortsmitte erhalten.

Alternativflächen im Gewerbegebiet in Seßlach sind nicht vorhanden, bzw. hat die Stadt keinen Zugriff darauf.

Das auf der Fläche ehemals festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet wurde aufgegeben.

Eine Bauvoranfrage an das Landratsamt Coburg hat ergeben, dass eine Bebauung dort möglich ist. Siehe BV Popp vom 19.03.2019 – Bauvoranfrage – Neubau einer Lagerhalle mit frostsicherem Baustofflager.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Coburg der Flächennutzungsplan anzupassen und das Vorhaben nach § 35 Abs.2 BauGB zu behandeln.

Entwässerung

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach hat die Fa. Popp intern bezüglich der Entwässerung bereits Gespräche geführt. Ein Bebauungsplan wird im Zuge der Zu-dem wäre zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein entsprechendes Planaufstellungsverfahren ist nicht bekannt.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende zentrale Abwasseranlage einzuleiten.

Niederschlagswasser:

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

Oberirdische Gewässer

Im Bereich entlang des Grabens (Gewässer 3. Ordnung) ist ein 10 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten und Geländeänderungen zu unterbinden.

Altlasten / Bodenschutz

Altlasten sind nicht bekannt, teilweise finden sich sensible Grundwasserböden mit zeitweise hohen Grundwasserständen, hohe Bodenfunktionserfüllung, überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Boden, laut Wasserwirtschaftsamt handelt es sich eventuell um ein Überschwemmungsbereich (HQ100?).

Eine Bebauung im Tiefenbereich sollte möglichst vermieden werden. Evtl. gibt es geogene Belastungen, die bei der Bebauung ein Bodenmanagementkonzept erforderlich machen. Es ist deshalb möglichst ein Massenausgleich anzustreben und die Versiegelung zu minimieren.

Initiative boden:ständig

Lt. Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken befindet sich im Teilbereich 9 ein aktives Projektgebiet der Initiative boden:ständig. Die Initiative boden:ständig beschäftigt sich mit dem Erosionsschutz und Wasserrückhalt in der landwirtschaftlichen Flur bei Starkregenereignissen. Im Rahmen der Planungen zum boden:ständig - Rahmenkonzept wurde von Anwohnern darauf hingewiesen, dass es an der südlichen Ortseinfahrt von Merlach – also an der nördlichen Grenze des Teilbereichs 9 – in der Vergangenheit schon zu Überschwemmungen mit Oberflächenwasser gekommen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Problematik im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen ist und es durch die baulichen Maßnahmen (Flächenversiegelung) zu keiner weiteren Verschärfung der Überschwemmungssituation im Starkregenfall kommt.

Umweltbericht

Umweltschutzwert	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	Geringe konfliktverursachende Wirkungen	gering
Kultur- und Sachgüter	Überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Boden	gering

Tiere/Pflanzen	zusätzliche Beeinträchtigung von Lebensräumen	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Boden	, hohe Bodenfunktionserfüllung zusätzlicher Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung Evtl. geogene Belastungen	mittel
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, hohe Grundwasserstände Abstand zum Graben	gering

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Es ist eine Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 1.200 m² geplant.

Bei der Fläche handelt sich um intensives Ackerland, Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld A I,

Ausgleichsfaktor: 03 – 0,6. Gewählter Faktor: 0,3

7.413 m² x 0,3 = 2.224 m²

Der Ausgleich findet im Zuge des Bauantragverfahrens auf dem eigenen Grundstück statt.

4. Umweltbericht und Ausgleich für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein Umweltbericht mit der für die Änderung eines FNP notwendigen Prüfungstiefe zu erstellen und beizufügen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung

der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Vorhandene Landschaftspläne sind bei der Bestandsaufnahme und Bewertungen in der Umweltprüfung herangezogen worden.

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit den 18. Änderungen des Flächennutzungsplans Seßlach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorab beschriebenen 9 Teilbereiche geschaffen werden:

4.2 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 in ihrer jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen (§ 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).

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

Bei den umgewandelten Flächen (9 Teilflächen) handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Ackerflächen, bzw. um bereits bebaute Flächen.

Eine erste Bestandsaufnahme (Bayernatlas und vor Ort Begehung) ergab, dass sich dort keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete in den einzelnen Planungsbereichen befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Die Bewertung wurde den einzelnen

beschriebenen Teilflächen beigelegt. Lediglich das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann jedoch durch Eingrünungen gemindert und damit als geringfügig bezeichnet werden. Ein Großteil der Flächen ist bereits bebaut und wird lediglich an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Für die noch zu bebauenden Flächen wird eine überschlägige Beurteilung der Beeinträchtigung und des notwendigen Ausgleichs abgeschätzt, der dann in den weiterführenden Planungen (BBP oder Bauantrag) weiter zu konkretisieren ist.

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung:	Feld A I 0,3 - 0,6 Gewählt 0,3	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen) gewählter Faktor 0,2
---	---	---

4.4 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

TEILBEREICH 1, Am Roten Brunnen, Gemünda	Keine baulichen Änderungen geplant	Bestand, kein Ausgleich erforderlich
TEILBEREICH 2, Oberer Lachenweg, Gemünda	Gesamtfläche 1.460 m ² Bauliche Erweiterung auf ca. 1.460 m ² geplant	$1.460 \times 0,3 = 438 \text{ m}^2$ wird im Zuge des Bauantrages ausgeglichen
TEILBEREICH 3, Naturbad Autenhausen	Bauantrag für Sanitärccontainer bereits genehmigt, keine weitere Bebauung geplant, bleibt Grünfläche	Kein Ausgleich erforderlich
TEILBEREICH 4, Autenhausen Zimmereien	entfällt	entfällt
TEILBEREICH 5, Dietersdorf, Nähe Friedhof	15.375 m ² neues Bauland, 1.850 m ² bereits bebaut, 900 m ² Ausgleich	$13.575 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.073$ bereits vorhanden 900 m ² im FNP dargestellt 3.173 m ² noch erforderlich, sind im Zuge der Bauvorhaben auszugleichen

TEILBEREICH 6, Schloss Wiesen	Gemischte Baufläche bereits bebaut, bzw. befestigt. Sonderbaufläche bereits bebaut	Kein Ausgleich erforderlich
TEILBEREICH 7, Dietersdorfer Mühle	Keine baulichen Erweiterungen geplant	Kein Ausgleich erforderlich
TEILBEREICH 8, Eckersdorf	Ein zusätzliches Gebäude geplant, innerhalb des Siedlungsgefüges	$1200 \text{ m}^2 \times 0,3 = 360 \text{ m}^2$
TEILBEREICH 9 Merlach BV Popp	Gesamtfläche 8.590 m ² Randstreifen entlang des Grabens als Ausgleich: 1.177 m ² Acker, Ausgleich findet im Rahmen des Bauantragverfahrens statt,	$7.413 \times 0,3 = 2.224 \text{ m}^2$ Ist im Zuge des Bauvorhabens auszugleichen

Somit wäre insgesamt ein Ausgleich von 7.095 m² für die geplante Bebauung erforderlich. Dieser ist im Einzelnen bei den weiterführenden Planungen nachzuweisen und fällt jeweils erst an, wenn einzelne Vorhaben umgesetzt werden.



.....
Weitramsdorf, den 26.07.2022

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf