

INHALTSVERZEICHNIS

A) BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

- 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2. Planungsanlass und Entwicklungsziel**
- 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 5. Übergeordnete Planungsvorgaben**
- 6. Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Grünordnerische Festsetzungen**
- 9. Flächenbilanz Verfahren**
- 10. Verfahrensablauf**

B) UMWELTBERICHT - entfällt gemäß § 13a BauGB

A) BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bauplanungsrecht ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch (BauGB) und in den darauf beruhenden Verordnungen geregelt. Das Bauplanungsrecht bezieht sich auf die rechtlichen Beziehungen des Menschen zu Grund und Boden. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können zusätzliche Festsetzungen nach landesrechtlichem Bauordnungsrecht getroffen werden.

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S 3318),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466),
- die PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58, BGBl. III 213-1-6),
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.05.2016

2. Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der alte landwirtschaftliche Betrieb, Frankenstraße 2, Lautertal, wurde aufgegeben. Alle Gebäude (Wohnhaus, Stallungen, Scheunen und Schuppen) auf der Flur-Nr. 28, Gemarkung Oberlauter sollen abgerissen werden.

Das Areal ist zurzeit als gemischte Baufläche im FNP ausgewiesen und soll mit den angrenzenden Wiesenflächen der Flur-Nrn. 28/62, 28/63 und 28/64 der Gemarkung Oberlauter durch Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Es ist in der zentralen Ortslage der Gemeinde Lautertal geplant Wohnraum mit barrierefreiem Zugang zu schaffen.

Im 1. Bauabschnitt soll größtenteils auf der Flur-Nr. 28 ein Mehrfamilienwohnhaus (MFH) mit 21 Wohneinheiten entstehen.

Bei entsprechendem Bedarf ist im 2.BA ein MFH mit 12 Wohneinheiten angedacht; es könnten aber dort und auch auf dem restlichen Areal Hausgruppen, Doppel-, oder Einfamilienhäuser entstehen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die Frankenstraße und die Ilmenauer Straße. Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind dort vorhanden. Es werden nur die erforderlichen Hausanschlüsse benötigt.

Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Rathaus, Schulen, Kindergarten, Stadtbuss etc. sind fußläufig zu erreichen.

Gemarkung:	Oberlauter
Flurnummer:	28: 3.726 qm
	28/62: 606 qm
	28/63: 2.649 qm
	28/64: 255 qm

Flächen:

Geltungsbereich: 7.236 qm = 0,72 ha

Flächenanteile:

Brutto Bauflächen	0,72 ha	=	100	v.H.
abzgl. private Verkehrsflächen	0,17 ha	=	24	v.H.
Netto-Wohngebiet	0,55 ha	=	76	v.H.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	Ilmenauer Str.	Flur-Nr. 28/19
	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 28/35, 28/60
im Süden:	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 28/36, 28/37, 28/38, 28/40
im Westen:	Wohnbebauung	Flur-Nr. 28/18
	Frankenstraße	Flur-Nrn. 28/15, 75
im Norden:	Bach	Flur-Nr. 27
	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 23, 24, 25

alle Gemarkung Oberlauter

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die neue Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll den Bedarf und die starke Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung nach zentrumsnahen, seniorengerechten Wohnungen decken.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Lautertal liegt innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West.

6. Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Vorwort

Die Gemeinde Lautertal stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf.

Die Lage des Bebauungsplanes ist auf dem Deckblatt im Übersichtslageplan gekennzeichnet.

Im ebenfalls eingeleiteten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird dieses Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan, einschließlich Begründung wird vom Ing.-Büro Beck, Am Hasenstein 14, Coburg erstellt.

6.2 Allgemeine Beschreibung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Frankenstraße“ wird eine Fläche von 0,72 ha neu überplant.

Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: ca. 11,5 % fallend in Süd/Ost – Nord/Westrichtung
- 2. Vorhandener Baumbestand 2 Obstbäume
- 3. Bodenbeschaffenheit: Ein Baugrundgutachten wurde vom Vorhabensträger eingeholt
- 4. Max. Höhenunterschied: 321,50 – 331,5 m ü. NN = 10 m
- 5. Höchster Grundwasserstand: nicht bekannt

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird im Sinne von **§ 4 BauNVO** festgesetzt.

Es wird eine Bebauung mit Mehrfamilien (MFH), Hausgruppen (H) und Doppel- (D) oder Einfamilienhäusern (E) vorgesehen.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 BauNVO

BA1: GRZ (MFH) = 0,60

BA2: GRZ (MFH, D, E) = 0,50

Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 2 BauNVO

BA1: GFZ (MFH) = 0,80

BA2: GFZ (MFH, D, E) = 0,50

Die Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt

BA1: MFZ = III

BA2: MFH, D, E = II

6.4 Bauweise

Örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO: „ o „

bei Mehrfamilienhäuser (MFH), Hausgruppen (H), Doppelhäuser (D) und Einfamilienhäuser (E)

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die nördlich festgesetzte Baulinie ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. An diese muss gebaut werden. Im Übrigen gilt die Festsetzung unter Punkt 11.1 auf der Planskizze.

6.6 Denkmalschutz

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 DSchG).

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Fax 0951/409530, unverändert zu belassen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine geschlossenen Flächen darstellen und 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von Zufahrten zur öffentlichen Straße sind freizuhalten. Hier gilt für Einfriedungen eine Höhenbegrenzung von max. 0,80 m.

6.8 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe im BA1 beträgt 337,30 ü. NHN und beim BA2: 339,25 ü. NHN.

6.9 Stellplätze

Für den BA 1 (21 WE) sind mindestens 3 Behindertenparkplätze zu errichten.

6.10 Regenerative Energie

Da bei Eigentümergeinschaften die Erzeugung von Energie durch Photovoltaik schlecht verwirklicht werden kann, werden durch die Nutzung von Solarthermie die Einzelheizungen je Wohneinheit unterstützt.

6.11 Erschließung des Gebietes

6.11.1 Verkehrsflächen

Ab der Einmündung Andreasstraße wird entlang der Frankenstraße ein neues Gehweg auf min. 1,50 m Breite bis zum Grundstück Fl.Nr. 3, Gemarkung Oberlauter (Fußweg zur Ilmenauer Straße) errichtet.

6.11.2 Flächenbefestigungen

Zufahrts-, Gehweg-, Stellplatz- und Parkplatzflächen werden mit versickerungsfähigen Materialien befestigt. Auf Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr ist Schotterrasen nicht zulässig.

6.11.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der SÜC Energie und H₂O GmbH.

Trink- und Löschwasser können in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden.

Abwasser:

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlüsse in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet und der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Coburg zugeführt.

Niederschlagswasser:

Gem. vorliegender Vergleichsberechnung überschreitet die vorgesehene versiegelte Fläche des BA I mit 1316 m² die bisher vorhandene versiegelte Fläche von 1564 m² nicht. Eine Erhöhung der Einleitungsmenge liegt somit nicht vor.

Gemäß vorliegender Entwässerungsplanung wird das Niederschlagswasser überwiegend in den kommunalen Entwässerungskanal in der Frankenstraße eingeleitet. Diese Ableitung ist Bestandteil des vorhandenen Wasserrechts.

Darüber hinaus gehende Einleitungen aus Flächen unter 1000 m² in den namenlosen Graben auf Fl. Nr. 27 Gem. Oberlauter bedürfen keiner weiteren wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei Realisierung von BA II kann aufgrund des vermehrten Niederschlagswasseranfalls eine geordnete und schadlose Ableitung in die kommunale Abwasseranlage nach jetzigem Stand nicht sichergestellt werden. Der Vorhabensträger hat hierzu die schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers nachzuweisen und durchzuführen. Gegebenenfalls ist für hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Coburg – Fachbereich Wasser vom Vorhabensträger einzuholen.

Hochwasserschutz:

Nach den Feststellungen im Rahmen einer gemeinsamen Ortseinsicht mit Vertretern des WWA Kronach ist im Bereich des namenlosen Grabens auf Fl. Nr. 27 Gem. Oberlauter und der anschließenden Verrohrung durch die Realisierung des BA I nicht mit einer Verschlechterung der dortigen Hochwassersituation zu rechnen. Die gegenüber dem Graben befindliche benachbarte Bebauung liegt höher als der geplante Neubau. Bei den Unterliegern auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Frankenstraße handelt es sich um Garagen, bei welchen kein erhöhtes Schadenspotential bezüglich Hochwasserereignissen vorhanden ist. Zudem könnte das überschüssige Niederschlagswasser hier über die Straße abfließen. Der Bauherr/ die Bauherren hat/haben bei Ihrer Objektplanung durch eine hochwasserangepasste Bauweise in Eigenverantwortung sicherzustellen, dass sich für sie selbst keine Gefährdung ergibt. Zudem ist festzustellen, dass sich durch Realisierung des BA I die Einleitungsmenge in den namenlosen Graben nicht erhöht, da die versiegelte Fläche im Vergleich zum Bestand geringer wird und der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers über die kommunale Niederschlagswasserbeseitigung, im Rahmen des bestehenden gemeindlichen Wasserrechts, abgeleitet wird. Bezüglich der späteren Realisierung von BA II wird auf die Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser verwiesen. Die Hydraulik des namenlosen Grabens und der anschließenden Verrohrung wird im Laufe des derzeit anstehenden Wasserrechtsverfahrens für die Gemeindeteile Unter- und Oberlauter ermittelt.

Strom:

Die Strom- und Datenversorgung (Breitband) der künftige Anlieger erfolgt durch die SÜC Energie und H₂O GmbH.

Gas:

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die SÜC Energie und H₂O GmbH sichergestellt.

Müll:

Die festen Abfallstoffe werden durch die Sammelmüllabfuhr des Landkreises Coburg beseitigt.

6.12 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

7. Immissionsschutz § 9Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt nicht zu erhöhten Geräuschimmissionen. Die Geräusentwicklung der geplanten Garagen- und Stellplatzanlage geht im allgemeinen Verkehrslärm der Kreisstraße CO 27 unter. Die Garagen und die Stellplätze dienen ausschließlich den seniorengerechten Wohnungen. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Versorgungsbereiche (Metzger, Apotheke, Ärztehaus etc.) ist nicht mit ständigem Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen

8. Grünordnerische Festsetzungen § 9Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Grünordnerische Situation

Pflanzgebot und Pflanzbindung

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche 1 Exemplar klein- bis mittelgroßer Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind nur Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste.

8.2 Pflanzliste

Obstbäume (heimische Arten: Apfel, Birne, Kirsche etc.)

Stieleiche

Feldahorn

Hainbuche

Kreuzdorn

Hartriegel

Wolliger Schneeball

Hasel

Schwarzer Holunder

Mehlbeere

Gewöhnlicher Liguster

Weißdorn

8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB)

werden durch das Bauen „**im Bestand**“ bzw. nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) nicht erforderlich.

9. Naturschutz

Nach überschlägiger Prüfung anlässlich durchgeführter Ortseinsicht werden keine schützenswerten Tierarten wahrgenommen. Zum Schutz betroffener Tierarten ist vor Abbruch nachzuweisen, dass schützenswerte Tierarten im Anwesen nicht vorhanden sind.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	7.236 qm
Neue Gebäude:	rd. 1.600 qm
Garagen und Nebengebäude:	rd. 650 qm
Zufahrten, Wege:	rd. 1.750 qm
Grünflächen:	rd. 3.236 qm

11. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.12.2019** die Aufstellung des **Bebauungsplanes „Frankenstraße“, GT Oberlauter** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2019 hat in der Zeit vom **16.01.2020** bis **17.02.2020** stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2019 hat in der Zeit vom **16.01.2020** bis **17.02.2020** stattgefunden.

In der Sitzung am 09.07.2020 hat der Gemeinderat die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.