

**Gemeinde Meeder  
Landkreis Coburg**

## **Begründung**

**zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Meeder**

**14. Änderung des Flächennutzungsplans für die Flur-Nr. 339/1 TF, 340 TF der  
Gemarkung Kleinwalbur – gewerbliche Bauflächen (G) Landwirtschaftliches  
Lohnunternehmen, Gemeinde Meeder, Lkr. Coburg**

**i. d. F. 25.05.2020**

**Änderungsplanung:**

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

## **Inhalt**

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung des Flächennutzungsplans .....	3
3. Inhalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
4. Umweltprüfung / Umweltbericht .....	5

## **1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Meeder besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, festgestellt am 22.12.1993. Das Landratsamt Coburg hat mit Schreiben vom 08.04.1994 Az. 610-01/2 Nr.57=41 Nr. 121=41 den Flächennutzungsplan genehmigt. Die Genehmigung wurde am 01.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 09.12.2019 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kleinwalbur „Großwalburer Rötchen“ - landwirtschaftliches Lohnunternehmen im Parallelverfahren beschlossen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das betroffene Grundstück derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um die Nutzung dieser Fläche als Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, der die Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) landwirtschaftliches Lohnunternehmen festsetzt. In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Berichtigung der Nutzung vorgenommen.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

An die Gemeinde Meeder ist das 2007 gegründete landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel herangetreten, mit der Absicht seinen in Wiesenfeld ansässigen Betrieb nach Kleinwalbur umzusiedeln.

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel sieht sich aufgrund der im Bestand vorhandenen nah an seinen Betrieb grenzenden Wohnbebauung und aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten zu einer Betriebsaussiedlung gezwungen, um auf diesem schwierigen Markt bestehen zu können. Nach langer Suche und unzähligen Gesprächen ist der Entschluss entstanden, eine Aussiedlung nach Kleinwalbur anzustreben. Auf einem Teil der Grundstücke mit den Flurnummern 339/001 und 340 in der Gemarkung Kleinwalbur soll das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel angesiedelt werden.

Der Standort befindet sich am Südwestlichen Ortsrand von Kleinwalbur und ist charakterisiert durch mehrere umliegende landwirtschaftliche Betriebe. Das Gebiet schließt im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und passt sich an die Eigenart der näheren Umgebung an. Die Erschließung erfolgt am Ortseingang und belastet den Ortskern nicht.

Geplant ist die Errichtung einer Maschinenhalle (ca. 20 m X 40 m) mit Vordach, inkl. einer Werkstattabteilung und einer Abteilung für Schüttgüter. Dort sollen alle betriebseigenen Maschinen und Schüttgüter untergebracht werden. Eine kleine Tankstelle, ein Sanitärbereich für alle Mitarbeiter und ein Aufenthaltsraum sind hier zu integrieren. Der Außenbereich kennzeichnet sich durch einen Waschplatz inkl. Ölabscheider, einem befestigten Hof für die täglich anfallenden Arbeiten und ein Platz für die Lagerung von Rundholz, Hackschnitzeln und weiteren Gütern. Denkbar wären zusätzlich die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Maschinenhalle und ebenso die Anlegung einer Zisterne für das Regenwasser. Somit kann der betriebseigene Strom- und Wasserverbrauch zum Teil selbst erzeugt werden und gegeben falls die Feuerwehr durch das Bereitstellen von Löschwasser unterstützt werden. Direkt daneben soll das Einfamilienhaus inkl. Gartenanlage für die Familie des Inhabers Sebastian Oppel erbaut werden. Das Haus wird die Maße von Ca. 12 m x 15 m umfassen mit einer angrenzenden Doppelgarage. Hier möchte die Familie auf eine energieeffiziente Bauweise mit Photovoltaikanlage setzen, um ihren eigenen Stromverbrauch auf ein Minimum zu begrenzen. Im Haus wird das Büro des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens integriert, um möglichst kurze Wege zu ermöglichen, ständig im Blickkontakt mit dem Betrieb zu stehen und für Kundschaft / Mitarbeiter fortlaufend ansprechbar zu sein. Dies ist in der Landwirtschaft unumgänglich geworden und garantiert eine effiziente Arbeitsweise.

Dieser Standort ermöglicht die Errichtung einer kompakten Betriebsstätte mit kurzen Arbeitswegen und somit einer nachhaltigen, ökonomisch sinnvollen Wirtschaftsweise. Als mittelständiges Unternehmen mit dem Ziel eines gesunden Wachstums, ist dies die einzige Möglichkeit eines andauernden unternehmerischen Erfolges und im Kontext die Familie mit

der Selbstständigkeit zu vereinen. Rings um das Betriebsgelände inklusive Einfamilienhaus sollen Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Ziel ist es durch geeignete Pflanzmaßnahmen das Betriebsgelände harmonisch in die landschaftliche Umgebung und in die Ortsrandlage einzufügen. Auch die Außenfassaden der Gebäude sollen den regionalen Gegebenheiten entsprechen.

### 3. Inhalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Kleinwalbur und erstreckt sich über die Flurnummer 339/1 und 340, Gmkg. Kleinwalbur. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 16.553 m<sup>2</sup>, die Größe der externen Ausgleichsfläche beträgt 4.320,00 m<sup>2</sup>

Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird in eine (G) gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 – Landwirtschaftliches Lohnunternehmen geändert.



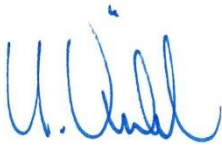
Ohne Maßstab

#### 4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren wird ein Umweltbericht erstellt, der gleichzeitig für den Flächennutzungsplan gilt.

Der benötigte Ausgleich wird durch eine interne Ausgleichsfläche in Form eines 5 m breiten Heckenstreifens im Süden und einer externen Ausgleichsfläche, direkt im Osten an das Baugebiet anschließend, mit einer Streuobstwiese hergestellt.

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, 25.05.2020



.....  
Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf