

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>1</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	1
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG .....	1
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	4
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i> .....	4
3.1.2. <i>Regionalplan Oberfranken-West:</i> .....	4
3.1.3. <i>Bedarfsnachweis</i> .....	5
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE .....	6
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	7
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	7
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....</b>	<b>7</b>
5.1. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	7
5.2. VEGETATION .....	9
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISS UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	9
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....</b>	<b>9</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	9
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	9
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION.....</b>	<b>13</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT .....</b>	<b>14</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>14</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	14
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	15
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	15
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>16</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	16
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	16
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i> .....	16
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	16
11.2.3. <i>Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel</i> .....	17
<b>12. UMWELTBERICHT NACH §2A BAUGB .....</b>	<b>17</b>
<b>13. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>17</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Meeder liegt im Norden des Landkreises Coburg, nördlich der kreisfreien Stadt Coburg und östlich der Stadt Bad Rodach.

Die niedrigstgelegenen Bereiche befinden sich südlich von Sulzdorf und um Kösfeld bei unter 300m ü.NN., die höchsten Erhebungen liegen an der Alexandrinenhütte nördlich von Mirsdorf bei 525m ü.NN und am Buchberg an der Grenze zur Gemeinde Lautertal bei 527m ü.NN

Die Gemeinde umfasst neben dem Hauptort Meeder auch die Pfarrdörfer Großwalbur und Wiesenfeld b. Coburg, die Kirchdörfer Ahlstadt, Beuerfeld und Ottowind, die Dörfer Drossenhausen, Kleinwalbur, Kösfeld, Mirsdorf, Moggenbrunn und Neida, den Gutshof Birkenmoor, die Weiler Einzelberg, Herbartsdorf und Sulzdorf sowie die Einzeln Fuchsmühle und Kirchbergsmühle.

Nachbargemeinden sind die Stadt Coburg, die Gemeinde Weitramsdorf (Landkreis Coburg), das gemeindefreie Gebiet Callenberger Forst-West, die Stadt Bad Rodach (Landkreis Coburg), die kreisfreie Stadt Coburg, die Stadt Eisfeld (Landkreis Hildburghausen, Freistaat Thüringen) sowie die Gemeinde Lautertal im Landkreis Coburg.

### **1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Das Gemeindegebiet liegt an der Bahnstrecke vom Bahnhof Coburg zum Endbahnhof Bad Rodach (Streckenummer 5122). Entlang dieser Strecke befinden sich im Gemeindegebiet die Bahnhöfe und Haltepunkte Wiesenfeld b. Coburg, Meeder und Großwalbur. Es ist zukünftig geplant, die Strecke wieder bis in das benachbarte Thüringen weiterzuführen.

Bushaltestellen befinden sich in Kösfeld, Sulzdorf, Wiesenfeld, Beuerfeld, Moggenbrunn, Meeder, Drossenhausen, Einzelberg, Mirsdorf, Herbartsdorf, Neida, Birkenmoor, Kleinwalburg, Ottowind und Großwalbur und somit in fast allen größeren Ortsteilen.

Wichtigste Straßenverkehrsverbindung ist die St 2205. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen im Gemeindegebiet sind die Kreisstraßen CO 4, CO 17, CO 18 und CO 23.

Mit dem Verkehrslandeplatz Coburg Brandensteinsebene befindet sich ein Flugplatz in einer Entfernung von 17 Kilometern.

### **1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung**

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 75,38km<sup>2</sup>.

Die Einwohnerzahl sank nach einem Höchststand von 4.523 Einwohnern am 13.09.1950 bis zur Wiedervereinigung auf 3.546 Einwohner (25.05.1987) ab. Infolge der Öffnung der innerdeutschen Grenze und der damit einhergehenden prosperierenden Entwicklung im Coburger Raum wuchs die Bevölkerung erneut an, auf bis zu 3.991 Einwohner im Jahr 2007 (31.12.). Seitdem geht die Bevölkerungszahl leicht zurück, zuletzt auf 3.682 Personen zum 31.12.2018, 3.656 am 31.12.2019 und 3.670 am 31.12.2020.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2018 gegenüber ... in %	Einwohner je km <sup>2</sup>		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
						Anzahl	%
01.12.1840	3 070	19,9	41	2009	3 869	- 53	-1,4
01.12.1871	3 302	11,5	45	2010	3 859	- 10	-0,3
01.12.1900	2 980	23,6	40	2011	3 807	- 52	-1,3
16.06.1925	3 054	20,6	41	2012	3 764	- 43	-1,1
17.05.1939	2 915	26,3	39	2013	3 730	- 34	-0,9
13.09.1950	4 523	-18,6	61	2014	3 730	-	-
06.06.1961	3 754	-1,9	51	2015	3 695	- 35	-0,9
27.05.1970	3 751	-1,8	51	2016	3 727	32	0,9
25.05.1987	3 546	3,8	48	2017	3 724	- 3	-0,1
09.05.2011	3 822	-3,7	52	2018	3 682	- 42	-1,1

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Meeder weist für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 3.410 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 6,9% gegenüber 2019. Für das Zieljahr der Planung 2025 wird ein Bevölkerungsrückgang auf 3.550 Personen prognostiziert (-3%).

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde Meeder liegt bei 50 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2020).

Landkreis Coburg (31.12.2020): 147 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2020): 147 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2020): 186 EW/km<sup>2</sup>

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 1.648 Wohnungen im Jahr 2019 auf 3.656 Einwohner 2,22 und lag dabei deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt von 2,03. Es ist festzustellen, dass die Haushaltsgröße die ländliche Struktur der Gemeinde widerspiegelt.

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2015 von 1.133 auf 1.161 im Jahr 2019. Der Zubau findet mehrheitlich im Einfamilienhaussegment statt.

#### 1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	901	1 004	1 086	1 155	1 127	1 130
davon männlich	545	640	705	764	746	727
weiblich	356	364	381	391	381	403
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	17	.	.	.	13	.
Produzierendes Gewerbe	703	713	726	800	828	838
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	107	163	177	180	176	169
Unternehmensdienstleister	6	.	.	.	34	.
Öffentliche und private Dienstleister	68	69	74	74	76	77
Beschäftigte am Wohnort	1 647	1 650	1 645	1 673	1 684	1 639

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde ist deutlich positiv. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist über den Betrachtungszeitraum tendenziell positiv. Die Beschäftigung ist in absoluten und auch relativen Dimensionen (Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 64 (2012) auf 45 (2019)) im Betrachtungszeitraum angestiegen.

Die Gemeinde ist historisch bedingt landwirtschaftlich geprägt. 70,2% des Gemeindegebietes wird landwirtschaftlich genutzt (2018). 2016 wurden in der Statistik 105 landwirtschaftliche Betriebe offiziell erhoben.

Produzierendes Gewerbe, abseits von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, ist in erheblichem Umfang in Meeder in der Industriestraße vorhanden, sowie in Wiesenfeld im Bereich der Firma Leuwico. Weitere Betriebe, wie der Milchhof in Wiesenfeld und sowie diverse Lagereinrichtungen weisen einen landwirtschaftlichen Bezug auf.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens**

*Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:*

Die Gemeinde Meeder hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im Segment der Einfamilienhäuser. Dieser ist insbesondere durch Einwohner und Einwohnerinnen aus dem Gemeindegebiet im Alter zwischen 25 und 35 Jahren begründet. Hier sind 40 Bewerber gelistet.

Potentiale der Innenentwicklung stehen für eine Bedarfsdeckung unter strategischer Steuerung der Gemeinde nicht in erforderlichem Umfang zur Verfügung.

Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 07. Januar 2020, sind daher zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind. Dazu zählen insbesondere auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Entsprechend wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Grundlage der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meeder ein qualifizierter Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs aufgestellt, der die vorhandene Nachfrage teilweise bedient. Es entstehen 21 Bauplätze am Ortsrand, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dies geschieht in Ergänzung zu den Bemühungen der Gemeinde, Potentiale der Innenentwicklung zu heben. Dies gelingt in der Regel mittel- langfristig, in vorliegendem Verfahren ist allerdings die kurzfristige Handlungsfähigkeit der Gemeinde zentrales Merkmal der Planung.

Die Fläche ist in Besitz von einem Erschließungsträger. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt und vertraglich gewährleistet.

### *Art des Verfahrens:*

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB durchgeführt.

### *Städtebauliche Ziele:*

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Meeder folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

##### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:**

Meeder liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Coburg ist auch die Gemeinde Meeder als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, es handelt sich um eine bereits im Flächennutzungsplan vorbereitete bauliche Nutzung, die in angemessener Weise am Siedlungsschwerpunkt des Hauptortes der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung der benachbarten Baugebiete weiterentwickelt.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass für vorliegende Fläche ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Auf Punkt 3.1.3 der Begründung wird verwiesen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

##### **3.1.2. Regionalplan Oberfranken-West:**

Die Gemeinde Meeder ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner des Nahbereichs vorhalten.

Eine Gemeinde ist gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

### 3.1.3. Bedarfsnachweis

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich in der Regel aus den drei Komponenten Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.

#### Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Für das Zieljahr der vorliegenden Planung (2025) wird kein Bedarf aus der quantitativen Bevölkerungsprognose angenommen (= äußerer Bedarf).

#### Auflockerungsbedarf:

Demgegenüber ist ein innerer Bedarf für das Zieljahr der Planung nachzuweisen.

Einwohnerstand Aktuell / prognostizierte Belegungsdichte  
= Stand der Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums

**3.670 EW / 2,18 EW/WE = 1.683,5 WE**

Zahl der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell  
= Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus Auflockerungsbedarf

**1.683,5 WE – 1.648 WE = 35,5 WE**

Die Durchschnittliche Belegungsdichte betrug bei 1.648 Wohnungen im Jahr 2019 auf 3.656 Einwohner **2,22**.

Eine Fortschreibung von 0,3%/a ergibt eine Belegungsdichte von 2,18 für das Jahr 2025.

Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum  
/ angestrebte Wohneinheitendichte der Kommune im Prognosezeitraum  
= Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

**35,5 WE : 15 WE/ha = 2,36 ha**

#### Ersatzbedarf:

Der Ersatzbedarf beziffert i.d.R., dass pro Jahr fortlaufend ein gewisser Anteil des Wohnungsbestands (abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) erneuert werden muss. Dieser wird in der Regel mit jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes angegeben, es sei denn, die qualitative Beurteilung kommt im Einzelfall zu höheren Bewertungen aufgrund städtebaulicher Missstände. Es ergibt sich somit folgender

#### **Ersatzbedarf:**

Bei 1.648 Wohnungen im Jahr 2019 ergeben sich bei einer jährlichen Ausfallrate von 0,002 bis ins Jahr 2025 **20 Wohneinheiten**, die theoretisch ersetzt werden müssen.

Hierin wurden insbesondere sich verschärfende Vorschriften bezüglich der Anforderung an Energieeffizienz und Barrierefreiheit berücksichtigt, aufgrund deren Einhaltung eine Wirtschaftlichkeit im Einzelfall nicht mehr als gegeben angesehen werden kann.

Bei 15 WE/ha und einer fünfzigprozentigen Verortung des Bedarfs im Außenbereich ergibt sich folgendes Ergebnis:  $(20 \text{ WE} / 15 \text{ WE/ha}) \times 0,5 = \mathbf{0,7 \text{ ha}}$

#### Gesamtbedarf für das Zieljahr der Planung:

Bedarf a.d. Bevölkerungsentwicklung + Auflockerungsbedarf + Ersatzbedarf = Bedarf

**n.V. + 2,36 + 0,7 = 3,06 ha.**

### **Deckung des Bedarfs:**

Nachdem gemäß §1a Abs.2 BauGB die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind wird das Vorhandensein geeigneter Alternativen nachfolgend geprüft, um der Begründungsanforderung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Genüge zu tun.

Es handelt sich bei der Überplanung der vorliegenden Flächen um Potentiale der Innenentwicklung im Sinne der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ der Regierung von Oberfranken vom 07. Januar 2020.

Es handelt sich um im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Im Siedlungsschwerpunkt bestehen gemäß dem Kataster durchaus einzelne Baulücken. Baulücken in Wohngebieten sind dabei nur vereinzelt vorhanden, allerdings wurden in der Vergangenheit teilweise von Bauwerbern zwei Parzellen erstanden, um größere Gartenflächen zu erhalten. Eine Nachverdichtung wäre theoretisch möglich, praktisch aber wohl nicht durchführbar, zumindest nicht kurzfristig. Nicht umgesetzte Bebauungspläne sind im Hauptort Meeder nicht existent.

Leerstände, die im Rahmen einer strategischen Aktivierung einer Wiedernutzung zugeführt werden können, sind nicht bekannt. Natürlich stehen einzelne Wohngebäude, darunter insbesondere auch ehemalige Hofstellen immer wieder kurzfristig leer, weil die Bewohner in Alten- oder Pflegeeinrichtungen untergebracht werden oder wegziehen.

Für solche Objekte findet sich jedoch schnell eine neue Nutzung, da Meeder aufgrund der Nähe zu Coburg und dem vergleichswisen moderaten Preisniveau ein attraktiver Wohnort ist.

Erhebliche Leerstände bei Wohnhäusern, sind nicht bekannt, gefährdeter sind (ehemalige) Hofstellen, wobei sich auch hier ein entsprechender Markt formiert hat, der eine schnelle Nachnutzung in der Regel gewährleistet. Bei zwei Objekten, die bereits seit Jahren leer stehen, ist die Bausubstanz allerdings in einem derart schlechten Zustand, dass eine kurzfristige Aktivierung höchst unwahrscheinlich erscheint.

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bemüht sich die Gemeinde Meeder, Potentiale der Innenentwicklung mittel- langfristig zu heben. Für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch in Ergänzung zu diesen Bemühungen nach Auffassung der Gemeinde gerechtfertigt.

Es wurde nachgewiesen, dass der für das Zieljahr der Planung ermittelte Bedarf, der sich hauptsächlich als innerer Bedarf durch Ausgründungen aus bestehenden Haushalten innerhalb des Gemeindegebietes charakterisiert, in etwa zur Hälfte durch den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden kann. Die Planung erscheint daher in ihrer Dimension gerechtfertigt und dient nachweisbar als kurzfristige Ergänzung zu der vorrangig betriebenen Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

#### *Innerer Flächenbedarf:*

Weiterhin verlangt der §1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden bei der Überplanung von Wohnbauflächen insofern sparsam umgegangen wird, sodass die Grundstücksgrößen eine bestimmte Fläche nicht überschreiten.

### **3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

Die in der Panzeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

##### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meeder sind die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 BauGB).

##### **4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Nicht vorhanden. Es sind auch keine anderweitigen städtebaulichen Planungen vorhanden, welche im Zuge des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB zu berücksichtigen wären.

##### **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an folgende Bebauungspläne an:

- Meeder Nordost V
- Meeder Nordost III

Diese setzen Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) fest.

Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Eine Überschneidung von Geltungsbereichen konnte nicht festgestellt werden.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

##### **5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Meeder in Richtung Drossenhausen/Einzelberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen und Süden von Wohngebieten und im Osten und Norden von Ackerflächen begrenzt. Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Das Planungsgebiet liegt am Fuße der Langen Berge, die im Bereich des Hauptorts Meeder topographisch wirksam werden, sodass das Gelände beginnt, nach Norden hin anzusteigen.



Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 354 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 344 Meter über NN am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Ein West-Ost Gefälle ergibt sich aus einer Grabenstruktur im Osten des Baugebietes.

Das Klima von Meeder ist durch die Lage zwischen dem oberen Maintal im Süden und dem Thüringer Wald im Norden gekennzeichnet. Die Sommer sind verhältnismäßig warm, milde Winter verhindert dagegen die Nähe zum Thüringer Wald. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,0 °C. Es fallen im Jahr, relativ gleichmäßig über die Monate verteilt, durchschnittlich etwa 620 mm Niederschlag.

Im Planungsgebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Der östliche Bereich liegt bereits teilweise in einem wassersensiblen Bereich, der sich aus der angrenzenden zeitweise wasserführenden Grabenstruktur ergibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Ein Verzicht auf den Bau eines Kellers ist in diesem Bereich östlich der festgesetzten Planstraßen ratsam.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt in diesem Bereich die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Das Gebiet um Coburg und das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Bereich des Itz-Baunach-Hügellandes (117) und des Grabfeldes (138).

Der Übersichtsbodenkarte kann entnommen werden, dass es sich bei den Böden fast ausschließlich um Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) handelt, überwiegend mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Im wassersensiblen Bereich, der in Richtung der Grabenstruktur fällt, sind Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) voraussichtlich anzutreffen.

Die geologische Karte (dGK25) weist den beplanten Bereich dem Unteren Keuper zu.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Coburg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002,

Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## **5.2. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertgebende Strukturen oder Habitate wie Wegraine sind nicht vorhanden. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden.

## **5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Meeder:

Flur-Nr.	Erläuterung
407	Teilfläche

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz, mit der Planung besteht Einverständnis. Gegenwärtig werden die Eigentumsverhältnisse zugunsten der Projektträger angepasst. Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	13.360 m <sup>2</sup>
<i>darunter Fläche mit Pflanzbindung für Ortsrandeingrünung</i>	<i>185 m<sup>2</sup></i>
öffentliche Verkehrsfläche	2.200 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	500 m <sup>2</sup>
<i>darunter Fußweg</i>	<i>70 m<sup>2</sup></i>
<i>darunter verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>430 m<sup>2</sup></i>

**Summe:** **16.060 m<sup>2</sup>**

### **6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen**

Im Sinne des §30 Abs.1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem §9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Es entstehen 21 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen 500m<sup>2</sup> und 868 m<sup>2</sup>. 17 der Parzellen sind kleiner als 700m<sup>2</sup>, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Es können im Maximalfall 0,4 x 13.360 m<sup>2</sup> = 5.344 m<sup>2</sup> überbaut werden. Eine Wohneinheitendichte von > 13 WE/ha wird in Umsetzung des Bebauungsplanes sicher erreicht. Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen. Dies stärkt die Resilienz der Bausubstanz und spart „Graue Energie“ ein.

#### Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meeder Nordost VI“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen:

**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

#### **2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

##### **2.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind (in Erfüllung der Rechtsfolgen des Urteils des BayVGH, Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382).

Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig, um Baukörper zu errichten und um qualifizierte Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

##### **2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den Orientierungswert nach §17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 9,00 Metern (FH 9,00m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der gleichzeitigen Freigabe der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend.

Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen. Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu

vermeiden. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird. Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben in der Regel einen barrierefreien Zugang.

### **2.3. Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und Abs.3 BauGB):**

#### **Bauweise**

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden können eingehalten werden.

#### **Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, da diese in der Regel unter die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO fallen.

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

Die Baugrenzen sind generell 3,00m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze. Zu bebauten Nachbargrundstücken werden 5,00m eingehalten. Dies wird damit begründet, dass die Eigentümer bei der Bebauung ihrer Grundstücke in der Regel größere Abstandsflächen einzuhalten hatten (Novelle der BayBO erfolgte erst 2021) und somit der Übergang konfliktfrei ausgestaltet werden soll.

### **2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **öffentliche Verkehrsflächen**

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

#### **Straßenbegrenzungslinie**

Klarstellung.

#### **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

### **2.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Ausnahmen gelten für die Abfuhr von Niederschlagswasser in offenen Gräben.

### **2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für Regelungen zum speziellen Artenschutz wird auf Punkt 11.2.2 der Begründung verwiesen.

#### **Regelungen zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Dies wird mit der zunehmenden sommerlichen Trockenheit während der Vegetationsperiode begründet. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.

## **2.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

## **2.8. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

## **3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach §81 BayBO werden festgesetzt:**

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen ist das zugrundeliegende Leitbild eine möglichst große Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren, um eine Bebauung des Gebietes zeitnah und ökonomisch rentabel zu ermöglichen. Da die allgemeinverbindlichen technischen Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden sehr hohen Umweltstandards entsprechen, erscheint eine weitere Festsetzung von baulichen Restriktionen nicht zielführend. So soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art. 58 BayBO ermöglicht werden.

Dies macht an dieser Stelle insbesondere aus zwei Gründen Sinn:

Zum einen muss aufgrund der Anbindung an neuere Wohnbauflächen keine besondere Rücksicht auf denkmalgeschützte oder kulturhistorisch überlieferte Bausubstanz oder Baukultur genommen werden.

Zum anderen kann die Festsetzung von weitergehenden Restriktionen mittels Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch zukünftig unterlaufen werden. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass diesen Abweichungen in der Regel durch die Gemeinden stattgegeben wird. Rigidere Festsetzungen steigern damit in erster Linie den bürokratischen Aufwand für die Bauwerber und die Verwaltung.

Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung.

### **3.1. Dächer**

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen.

Es sind nur Metaldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht und werden als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel sehr empfohlen.

### **3.2. Fassaden**

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Auch grelle Farben sind unzulässig, um über die mit der guten fachlichen Praxis verbundenen Auswirkungen hinaus die Belastungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

### **3.3. Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der öffentliche Raum dient grundsätzlich nicht in erster Linie dem Abstellen von KFZ.

### **3.4. Gartengestaltung**

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen.

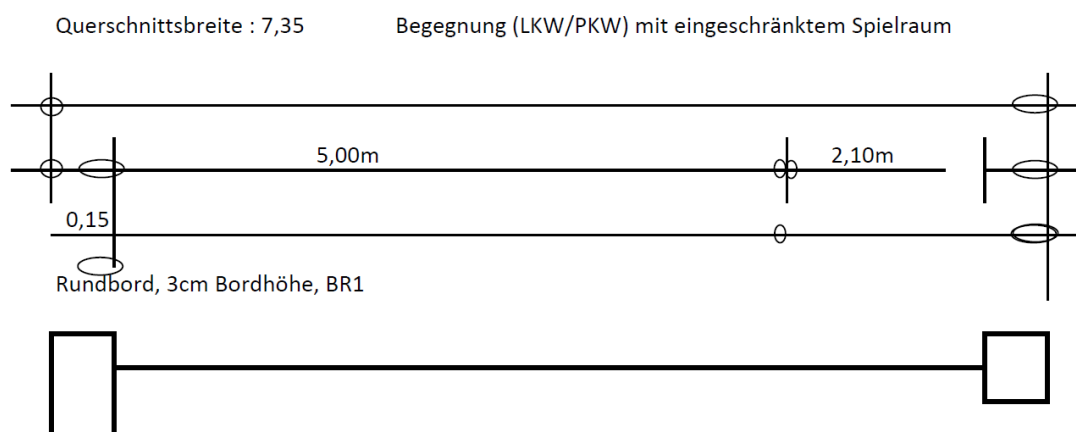
All diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

## 7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Meeder-Ortsmitte, welche fußläufig in <10 Minuten erreichbar ist. Der Bahnhof Meeder ist in ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen (1,1-1,3 km). Die Fußläufigkeit wird nach dem BBSR in der Regel mit 1.000m Luftlinie angegeben, was vorliegend gerade eingehalten wird. Unter Berücksichtigung der ländlichen Struktur des Gemeindegebietes ist die fußläufige Anbindung an den ÖPNV daher überdurchschnittlich gut zu bewerten.

Die Planstraßen haben eine Entwicklungsbreite von 7,35m. Folgende Überlegungen liegen basierend auf der RAST 06 zugrunde:



(Prinzipskizze)

Zunächst ist festzuhalten, dass die städtebauliche Struktur der Erschließung aus der Straße Querfeld aufgenommen und weiterentwickelt werden soll, also ein abgegrenzter Gehweg baulich herzustellen ist.

Dieser ist mindestens auf einer Breite von 2,10m auszuführen, wenn die Standards der RAST 06 eingehalten werden sollen. Der Regelfall wären 2,50m, allerdings liegt keine Grenzbebauung vor, sodass 0,2m Abstand zu Grenzbebauung entbehrlich sind. Da es sich um Verkehrswege mit einem geringen Anteil an Schwerverkehr handelt, wird zudem der Sicherheitsabstand von 0,5m zur Fahrbahn auf 0,3m herabgesetzt.

Es handelt sich um eine wenig befahrene Straße mit wenig bis gar nicht vorhandenem Anteil an Schwerverkehr. Der Begegnungsfall LKW/PKW ist dabei grundsätzlich zu berücksichtigen, aufgrund der geringen Häufigkeit des Auftretens ist eine herabgesetzte Geschwindigkeit anzusetzen, welche in einer herabgesetzten Fahrbahnbreite (regulär nach RAST 06: 5,55m) resultiert. In die Bewertung wurde aufgenommen, dass kein landwirtschaftlicher Verkehr durch das Plangebiet führt und nicht führen wird.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite der öffentlichen Verkehrsflächen eine dem Stand der Technik entsprechende verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Es wird weiterhin eine Anliegerstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Entwicklungsbreite von 4,50m festgesetzt. Diese dient nur der Erschließung zweier Hinterlieger und der Führung von Versorgungsleitungen, insbesondere der Entwässerung im Freispiegel.

Durchgangs- und Schwerverkehr sind hier nicht vorgesehen. Auch in diesem Fall können die Vorgaben der RAST 06 eingehalten werden.

In einem verkehrsberuhigten Bereich gilt eine deutlich herabgesetzte Geschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit), das Parken nur innerhalb gekennzeichneten Flächen (nicht vorgesehen) sowie keine Ausbildung von Hochborden etc.

Weiterhin vorgesehen ist eine Fußwegverbindung, die im Vorgriff auf den nächsten, nördlich angrenzenden Bauabschnitt kurze fußläufige Verbindungen gewährleisten soll.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind grundsätzlich freizuhalten.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft gelegt werden.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. ABGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der Grünstreifen zur freien Landschaft im Osten muss mindestens auf einer Breite von 2 Metern bepflanzt werden. Auf einer Länge von 10 Metern muss ein Großbaum gepflanzt werden.
- Pro angefangener 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Straße Querfeld zugeleitet.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Meeder im Ortsteil Kösfeld. Diese wird gegenwärtig ausgebaut. Das Planungsgebiet wurde allerdings bereits bei der gegenwärtig vorhandenen Ausbaustufe mitberücksichtigt.

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird vorrangig auf den Grundstücken versickert. Das weitere Volumen wird in neu zu erstellenden Kanälen gesammelt und in bestehende Kanäle eingeleitet. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in einen Vorfluter. Die Drosselung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 415/1. Dieses wird bedarfsgerecht ausgebaut. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg zu beantragen, falls die gegenwärtige Ausbaustufe den neuen Bauabschnitt nicht berücksichtigt.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen

Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Einrichtung von Zisternen ein Förderprogramm der Gemeinde Meeder in Anspruch genommen werden kann.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

## **9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon**

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist über das gemeindliche Netz vorgesehen. Das Wasser wird durch die FWO bereitgestellt.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Suec GmbH angeschlossen. Im Zuge der Erschließung ist die Mitverlegung von Speedpipes geplant. § 77i Abs. 7 Satz 2 TKG wird somit entsprochen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ein Anschluss an das Gasnetz oder an Fernwärme ist nicht vorgesehen.

## **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Coburg. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet. Wendeanlagen sind nicht vorgesehen.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Erschließung wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB geregelt. Folgekosten für die Gemeinde werden durch den Anschluss an leistungsfähige Infrastruktur verringert.



## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

### **11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **11.2.1. Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich.

Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

Gleiches gilt sinngemäß für Lärm- und Abgasmissionen durch den Anliegerverkehr in den angrenzenden Gebieten.

Überörtliche Verkehrswege und örtliche Hauptverkehrszüge liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes.

Da es aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten absehbar ist, dass als Heizmedium die Wärmepumpe in verschiedensten Ausführungen häufig zum Einsatz kommen wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA  $\leq$  50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.

Diese Ausführungen entsprechen dem Stand der Technik und dienen dazu spätere Konflikte zu vermeiden.

#### **11.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotop und keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen in moderatem Umfang (GRZ=0,4).

Nach § 13b BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden, da dieser die Regelungen des §13a BauGB auf den Ortsrand ausweitet.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend wird gem. §13a Abs. Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG ohnehin nicht erforderlich und wird daher nicht durchgeführt.

Nichtsdestotrotz sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam auszuschließen, weshalb festgesetzt wird, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern zu erfolgen hat. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Flächen durch Mahd ausreichend kurz zu halten, um Gelege zu unterbinden.

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen generell nur von Oktober bis Februar zulässig.

### **11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel**

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden. Eine Empfehlung ist explizit vorgesehen, eine Rechtsgrundlage zur Solarpflicht existiert nicht.

Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

## **12. Umweltbericht nach §2a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt. Somit ist es einem beschleunigten Verfahren nach §13a gleichgestellt und von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

## **13. Entwurfsverfasser**

Aufgestellt: Kronach, den 08.11.2021

ENTWURFSVERFASSER: <b>IVS</b> Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60
--