



**Gemeinde
Itzgrund**

Landkreis Coburg

***Begründung zur 6. Änderung des
Flächennutzungsplans der Gemeinde
Itzgrund im Bereich der Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit
integriertem Grünordnungsplan
„Büdenhof“, OT Büdenhof,
Gemeinde Itzgrund***

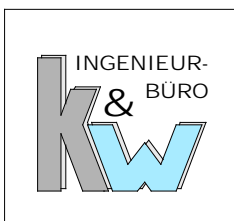
V O R E N T W U R F

**Vorhabenträger: Kristina Knopp
Büdenhof**

96274 Itzgrund

Datum: 13.09.2023

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER

Ingenieurbüro GmbH

Herzogstraße 7

96242 Sonnefeld

Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Angaben zur Kommune	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	3
2.	Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
4.	Infrastruktur und Erschließung	5
4.1	Brandschutz	5
4.2	Immissionsschutz	5
5.	Untergrundverhältnisse, Altlasten und Geltungsbereich	5
6.	Gewässer	6
7.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
7.1	Landschafts- und Naturschutz	6
7.2	Umweltbericht - Umweltauswirkungen	6
7.3	Kompensation des Eingriffs	7
7.4	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	7
8.	Nachrichtliche Übernahmen	8

BEGRÜNDUNG

1. Angaben zur Kommune

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Itzgrund befindet sich im Landkreis Coburg in der Region Oberfranken/West.

Über die gut ausgebaute B4 erreicht man in 15 Minuten Coburg (Richtung Norden) oder in 20 Minuten Bamberg (Richtung Süden).

Staatsstraßen führen nach Seßlach, Ebern, Haßfurt, Staffelstein und Lichtenfels.

Autobahn-Anschluss ist über die A73 bei Bamberg gegeben, die man in ca. 15 Minuten erreicht.

1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Einwohnerzahl ca. 2.400

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt 33,08 km².

Die Gemeinde Itzgrund besteht aus 15 Gemeindeteilen:

Gleußen	Pfarrdorf
Herreth	Pfarrdorf
Kaltenbrunn	Pfarrdorf
Lahm	Pfarrdorf
Schottenstein	Pfarrdorf
Pülsdorf	Dorf
Welsberg	Dorf
Bodelstadt	Weiler
Merkendorf	Weiler
Büdenhof	Einöde
Kaltenherberg	Einöde
Lohof	Einöde
Schenkenau	Einöde
Schleifenhan	Einöde
Sorghof	Einöde

Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Einwohner
2005	2.317
2010	2.303
2015	2.286
2020	2.300
2023	2.392

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Itzgrund hat die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Büdenhof" am 13.09.2023 beschlossen.

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Itzgrund im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund

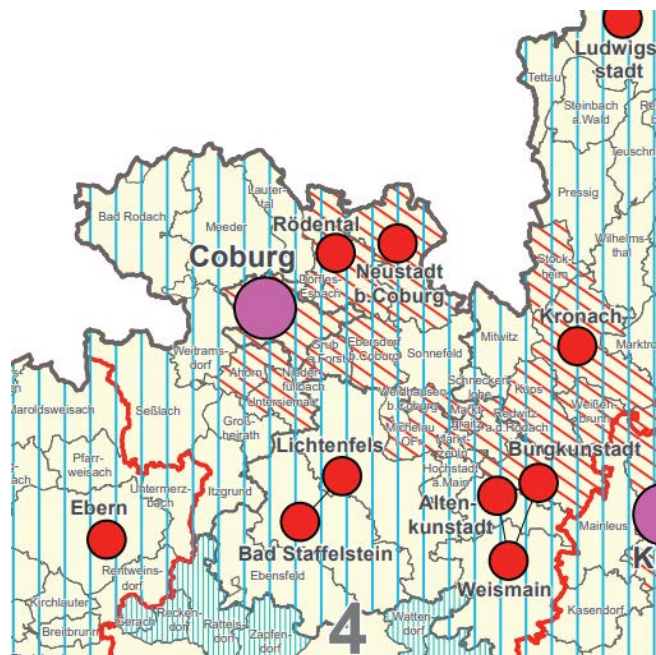
Die Grundstücke sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bis jetzt als Ackerflächen dargestellt. Somit sind die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans (Parallelverfahren) notwendig.

3. Übergeordnete Planungen

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 wird nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm

Itzgrund liegt gemäß der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und dessen Teilfortschreibungen 2018 und 2020 und im Planungsraum Oberfranken-West in der Allgemeinen ländlichen Region des Landkreises Coburg.



Kopie aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Oberfranken West mit dem Ländlichen Raum Itzgrund

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.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

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). Dadurch dass es sich um eine besondere bauliche Nutzung i.S.d. Baunutzungsverordnung handelt, welche mit einem gewissen Flächenanspruch einhergeht und dem § 50 BImSchV Rechnung zu tragen ist, ist eine Ausnutzung von Potenzialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet für das Vorhaben nicht möglich.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege St 2204 und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Regionalplan Oberfranken-West

Die Gemeinde Itzgrund ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen. Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 und vom 01.01.2020 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterezentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Itzgrund somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Auszug aus dem ISEK-Abschlussbericht:

Viele Faktoren, die das Wohn- und Wohnumfeld betreffen, beeinflussen im Zusammenspiel die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Gemeinde. Deren laufende Beachtung und Optimierung ist notwendig, um Büdenhof als attraktiven Wohnort mit Dienstleistungsangebot auch in Zukunft zu sichern.

In Anbetracht der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist für die Ausweisung von Wohnflächen der Grundsatz der Innen- und Außenentwicklung zu verfolgen. Wenn möglich ist im Bestand zu bauen und die weitere Ausweisung von Bauflächen in Randlagen zu begrenzen, da sonst ein Überangebot an verfügbarem Wohnraum zu einem Preisverfall und gegebenenfalls auch zu einem Verfall ungenutzter Bausubstanz beitragen kann.

Auch in Hinsicht auf den Grundsatz der Nachhaltigkeit sowie dem Aufrechterhalten des Systems der kurzen Wege, ist eine Konzentration der Siedlungsfläche zu befürworten. Zurzeit gibt es keinen weiteren Bedarf an Neubaugebieten, jedoch gewinnt die Sanierung von Häusern und Wohnungen im Bestand zunehmend an Bedeutung und die Entwicklung der genannten Grundstücke zu Bauland begründet sich auf privater Nachfrage. Dem Grundsatz wird mit der Nutzung und Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen Rechnung getragen.

4. Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Infrastruktur ist durch die vorhandene Staatsstraße St 2204 Kaltenbrunn – Seßlach und gemeindlichen Straßen der Gemeinde Itzgrund gegeben.

4.1 Brandschutz

Der erforderliche Brandschutz nach DVGW W 405 kann mit der Löschgruppe I aus angrenzenden Fischteichen erbracht werden.

4.2 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist gegeben. Die gesamten Grenzwerte hinsichtlich Lärm, Gerüchen, Feinstaub werden eingehalten.

5. Untergrundverhältnisse, Altlasten und Geltungsbereich

Im Untergrund sind zu erwarten:

Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:

Oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25):

Sand und Kies, z. T. unter Flussschlamm oder Flussschlamm.

Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften:

Wechselnde Ablagerungen, die auf Überschwemmungen bis in die jüngste Erdgeschichte hinweisen. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich.

Es sind keine Altlasten bekannt.

6. Gewässer

Das Gelände fällt hinab zur Rodach und diese fließt nach Südosten in die Itz.

Hochwasserschutz ist durch die Höhenlage natürlich gegeben.

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1 Landschafts- und Naturschutz

Bei dem Vorhaben handelt es sich um Jahrhunderte altes Siedlungsgelände eines bäuerlichen Anwesens mit extensiv genutztem Ackerland, Gartenland, Teichen, Gehölzbeständen und Wiesen. Die Bedeutung als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten ist mittel (Bestand etliche Nadelgehölze und nicht heimisches Baumschulsortiment), die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist ebenfalls mittel. Die Bedeutung des Baugebietes für das Landschaftsbild ist gering, weil das Vorhabengebiet dicht eingegrünt und kaum einsehbar ist. Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes auf internationaler, nationaler und regionaler Ebene sind nicht betroffen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann aufgrund der festgestellten mittleren Bedeutung des Gebietes, der GRZ von 0,3, der Größe des Verfahrensgebietes von 2,49 ha und der geringen Eingriffsschwere das vereinfachte Verfahren nach dem Leitfaden nicht angewendet werden. Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist überwiegend gering.

7.2 Umweltbericht - Umweltauswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Geringe Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten kaum mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden - Geruchsimmissionen führen
------------------	---

	zu Nutzungseinschränkungen des Seminarraumes auf dem Gelände - Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper. Gewisse Fernwirkung bei Anblick von anderer Talseite
Schutzgut Fläche, Boden	Mittlere Auswirkungen Versiegelung von Flächen in geringem Umfang
Schutzgut Wasser	Mittlere Auswirkungen durch Flächenversiegelung. Anmerkung: Versickerungspotential gering. Zwar Offenhalten der Beläge im Wegebau, Versickerungsleistung auf den schweren Lehmböden aber schlecht.
Schutzgut Luft	Mittlere Auswirkungen - Geruchsimmissionen führen zu Nutzungseinschränkungen des Seminarraumes auf dem Gelände
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

7.3 Kompensation des Eingriffs

Der Kompensationsbedarf für die geplanten Baumaßnahmen im Büdenhof 1 beläuft sich auf 11.655 Wertpunkte, die auf der Fläche ausgeglichen werden müssen. Als Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt, dass auf der Westseite zur Staatsstraße CO 2204 die bisher einreihige Hecke zum Schallschutz auf dem Wall mit drei weiteren Reihen Sträuchern und Bäumen unterpflanzt wird. Damit steigt der Biotopwert dieser Hecke und der Schallschutz für den Büdenhof von 3 WP (V51) auf 10 WP (B112 mesophile Gebüsche/Hecken).

Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 1.665 m² benötigt, in deren Bereich die bestehende Gehölzreihe um drei Reihen mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern erweitert wird, beziehungsweise dreireihige Landschaftshecken neu angelegt werden.

Tatsächlich ist geplant, ca. 2.000 m² als mehrreihige Laubhecke anzupflanzen, was einer Übererfüllung des Kompensationsbedarfes um etwa 2.500 Wertpunkte gleichkommt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen. Es werden 13.876 Wertpunkte als Ausgleich erzielt.

7.4 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben wird im Rahmen der der Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen. Die Anpflanzung einer Hecke am West- und Nordrand des Grundstückes erfüllen den Kompensationsbedarf.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Maßnahmen zur Minimierung - zeitliche Begrenzung der Nutzung des Seminarraumes
------------------	---

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Itzgrund im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anlage umlaufender mehrreihiger Heckenstreifen - Eingriffsminimierende äußere Erschließung
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Beschränkung der Bodenversiegelung - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers mit Zisternen
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	- Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines 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, auf Grund 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.

Aufgestellt:  Sonnefeld, den 13.09.2023

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)