



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 22.Juli 2020

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.23.40**  
Projekt: **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Offroadgelände“**

Gemeinde:

Sonnefeld

Landkreis:

Coburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Sonnefeld

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE, SIEDLUNGSSTRUKTUR .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	5
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL.....	6
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	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 DES GELTUNGSBEREICHES .....	7
5.2. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ATTLASTEN .....	8
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	8
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>9</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	9
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION.....</b>	<b>9</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>10</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	10
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	10
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>11</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	11
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	11
11.2.1. Immissionsschutz.....	11
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz .....	11
11.2.3. Luftreinhaltung .....	13
11.3. WIRTSCHAFT .....	13
11.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	13
<b>12. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN.....	13
12.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) .....	13
12.3. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	16
12.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	17
12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	18
12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	18
12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	18
12.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	19

12.6.3. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	19
12.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	19
<b>13. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>19</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

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

Die Gemeinde Sonnefeld liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen knapp unter 300 Meter (Steinach südlich Hassenberg, Bertholdsbach östlich Gestungshausen) und etwa 452 Metern über NN (Weinberg nördlich Gestungshausen). Die Gemeinde besteht aus dem Industrieort Sonnefeld, den Pfarrdörfern Gestungshausen und Hassenberg, den Dörfern Bieberbach, Firmelsdorf, Neuses a.Brand, Oberwasungen, Weischau, Wörlsdorf und Zedersdorf sowie dem Weiler Weickenbach.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche, Siedlungsstruktur**

Die Gemeinde Sonnefeld verbuchte ein Bevölkerungsmaximum in den 1970er Jahren (5.419 EW zum 27.05.1970). Aufgrund der damals peripheren Lage im Grenzgebiet sank die Bevölkerung, auf 4.885 EW (25.05.1987) ab. Nach der Grenzöffnung stieg die Einwohnerzahl wieder an, auf bis zu 5.135 EW (31.12.2007). In der letzten Dekade machten sich allerdings vermehrt die negativen Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar, sodass die Einwohnerzahl auf zuletzt 4.696 EW (31.12.2016) sank.

Das Gemeindegebiet umfasst 34,69km<sup>2</sup>.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde Sonnefeld liegt bei 135 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2018).

Landkreis Coburg (31.12.2018): 147 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2018): 148 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2018): 185 EW/km<sup>2</sup>

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Gemeinde Sonnefeld ist gemeinsam mit Weidhausen b. Coburg 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 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Sonnefeld somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Eine Gemeinde ist gem. Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestufteten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Sonnefeld liegt an einer alten Handelsstraße. Die Gemeinde ist durch die auch in der gegenwärtigen Zeit vorhandene sehr gute Verkehrsanbindung wie bereits früher als Standort für Gewerbe attraktiv.

Im Gemeindegebiet befinden sich neben verschiedensten Einzelhandels- und Handwerksbetrieben auch größere Industriebetriebe.

Die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen Sonnefelds entsprechen der Ausstattung eines Kleinzentrums.

#### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Sonnefeld liegt nicht mehr an einer Bahnstrecke der Deutschen Bahn; die Nebenstrecke von Ebersdorf nach Sonnefeld und Weidhausen wurde zwischenzeitlich stillgelegt; der nächste Bahnhof befindet sich in Ebersdorf.

Bezüglich des Straßenverkehrs verfügt Sonnefeld über eine sehr gute Anbindung, da die Gemeinde direkt an der B 303 (Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Eger) liegt, für die eine Ortsumgehung gebaut wurde, die Sonnefeld vom Durchgangsverkehr entlastet. Die B 303 führt zur etwa 6 km entfernten Autobahnanschluss-Stelle Ebersdorf der Autobahn A 73. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen sind die St 2191 (Sonnefeld-Burgkunstadt-Hollfeld-Gößweinstein-Gräfenberg) sowie die Kreisstraße CO 11 (Neustadt-Kleingarnstadt-Sonnefeld-Neuensorg).

Der nächste Verkehrslandeplatz befindet sich in Coburg.

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

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

Ein lokaler Gewerbetreibender hat im Rahmen unternehmerischer Entscheidungen das Ziel formuliert, die gegenwärtig räumlich getrennten Aktivitäten seines Unternehmens an einem Standort zusammenzuführen. Als zukünftiger Standort wurde das Grundstück Fl.-Nr. 586 der Gemarkung Sonnefeld festgelegt. Hierfür waren insbesondere auch Synergieeffekte durch ein nahegelegenes Motocross Gelände ausschlaggebend.

Auf dem Gelände soll neben Verkaufs-, Lager- und Gewerbeflächen und Parkplätzen, für welche nach §8 der Baunutzungsverordnung ein Gewerbegebiet auszuweisen ist, auch ein Sondergebiet „Offroad“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO entstehen.

Die Zulässigkeit im Gewerbegebiet richtet sich nach §8, §12 und §14 BauNVO.

Nach §1 Abs. 6 BauNVO werden Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal i.S.d. §8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Simulation und Vorbereitung auf Offroad-Touren wird ein entsprechendes Gelände gestaltet. Da sich die bauliche Nutzung in diesem Bereich nach §11 Abs.1 BauNVO von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, ist hierfür ein sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO festzusetzen.

Im Sondergebiet Offroad sind alle baulichen Anlagen zulässig, welche der Nachempfindung einer Offroad-Trekking-Tour dienen. Dies umfasst:

- Parcours für Fahrzeuge mit allen dafür erforderlichen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen
- Schutzhütten und Unterstände
- Freiluftküchen
- Freiluft-Ausstellungsflächen
- Stellplätze, Carports und Nebenanlagen nach §§12 und 14 BauNVO

Ebenfalls zulässig sind Flächen für Campingplätze.

Die Aufteilung des Geltungsbereiches nach unterschiedlichen baulichen Nutzungen hat dabei insbesondere den Zweck, eine resiliente Nutzung des zukünftigen Gebäudebestandes zu ermöglichen und Leerständen oder Unternutzungen vorzubeugen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Die durch das Sondergebiet neu in Anspruch genommenen Flächen weisen einen hohen Anteil an naturnahen beziehungsweise naturimitierenden Grünflächen auf, sodass die effektive Neuversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend minimiert wird.

### **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.

##### Landesentwicklungsprogramm:

Sonnefeld liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im Jahr 2018 und 2020 im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Coburg ist auch die Gemeinde Sonnefeld 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.

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 handelt, welche mit einem gewissen Flächenanspruch einhergeht und immissionsrechtlich nicht in direkter Anbindung an reine Wohnnutzung möglich ist, ist eine Ausnutzung von Potentialen 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 und kommunale Infrastruktur ist

bereits vorhanden, beziehungsweise kann mit geringem Aufwand bereitgestellt werden. Von einer bandartigen Entwicklung kann nicht gesprochen werden, da die Grenze der Bebauung an der Gemeindeverbindungsstraße nach Weidhausen nicht überschritten wird und zudem eine Ortsrandeingrünung vorhanden ist.

#### Regionalplan Oberfranken-West:

Die Gemeinde Sonnefeld ist gemeinsam mit Weidhausen b. Coburg 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 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Sonnefeld somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Eine Gemeinde ist gem. Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Coburg die Große Kreisstadt Neustadt b.Coburg und die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg und Weidhausen b.Coburg sowie im Landkreis Kronach die Gemeinde Schneckenlohe und der Markt Mitwitz. In Thüringen grenzt die Gemeinde Föritz im Landkreis Sonneberg an.

### **3.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Obwohl durch das Unternehmen auch Ausstellungs- und Verkaufsräume geplant sind, handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. §11 Abs.3 BauNVO.

Es ist dabei zu bedenken, dass der Vor-Ort-Verkauf lediglich eine untergeordnete Rolle in Relation zur baulichen Nutzung einnimmt.

Der gewählte Standort liegt in fußläufiger Entfernung sowohl zum Ortszentrum mit Fußgängerzone, sowie auch zur Bushaltestelle Weidhäuser Straße (550m).

Gemäß dem BBSR wird eine fußläufige Erreichbarkeit bis zu einer Entfernung von 1.000m eingestuft. Dies entspricht in etwa der Distanz zur Kreuzung Schaumberger Straße/Schützenstraße/Dr.-Knauer-Straße/Herrngasse.

### **3.3. Nachrichtliche Übernahmen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Im Denkmalschutzgesetz finden sich dazu folgende Aussagen:

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.

Nachrichtlich übernommen wurden die Darstellungen der St 2191.

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

##### **4.1. Flächennutzungsplan**

Zur Festsetzung der neuen Nutzungen wird der Bebauungsplan „Offroadgelände“ aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonnefeld im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

Es werden im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für Dauergrünland umgewidmet.

Für den Bereich, in dem das Sondergebiet geplant ist, wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. §11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Für Bereiche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen, sind bereits gewerbliche Bauflächen gemäß §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen, die Grenze der baulichen Nutzung wird dabei erweitert.

Erst durch diese Änderung kann dem Entwicklungsgebot genügt werden.

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

Nicht vorhanden.

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

Über angrenzende Bebauungspläne ist nichts bekannt. Konfliktpunkte durch bestehende Bebauungspläne sind daher nicht erkennbar.

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

##### **5.1. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Sonnefeld nördlich der Bundesstraße B 303. Von der Ortsmitte von Sonnefeld ist der Standort gute 1.000 Meter entfernt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 1,2 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Weidhausen. Im Süden durch einen Eichenhain, geplante Eingrünungen und landwirtschaftliche Flächen. Im Osten und Norden durch geplante Eingrünungen sowie landwirtschaftliche Flächen und im Nordwesten teilweise durch bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich umfasst ein gegenwärtig grünlandgenutztes Hanggrundstück, welches über die Weidhäuser Straße bereits erschlossen ist.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 320 und 340 Metern über NN; es fällt von Nordost nach Südwest ab.

Das Relief ist aufgrund der Hanglage sehr ausgeprägt.



Die Gemeinde Sonnefeld liegt mit ihren Gemeindeteilen im Klimabezirk des Obermaingebiets. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt um 700 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7 und 8°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind relativ häufig.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich einer der für den Naturraum typischen Eichenhaine, welcher als erhaltenswert festgesetzt wurde. Der Großteil der überplanten Flächen ist von einer Wirtschaftswiese geprägt, welche einen sehr hohen Grasanteil aufweist. Höhergradig wertgebende Strukturen wurden außerhalb des Baumbestandes bei Begehungen nicht festgestellt.

Das Gebiet entwässert großräumig durch den Ammersbach in den Biberbach. Das Grundstück liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen nicht vor. Dies wurde durch ein Bodengutachten bestätigt.

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.2. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Sonnefeld und das Planungsgebiet liegen naturräumlich auf der Grenze zwischen den Naturräumen Obermainisches Hügelland (071) und Itz-Baunach-Hügelland (117).

Geologisch sind Feuerletten vorherrschend. Ausgehend von der Geländeoberkante wurde in einem Bodengutachten bei den Rammkernsondierungen 0,2m bis 0,5m mächtiger Oberboden als dunkelbrauner, humoser, sandiger Schluss aufgeschlossen. Es wurde ein Bodengutachten gefertigt, welches für die Bebauung des Geländes erforderliche Ausführungen enthält.

Die Ertragsfähigkeit ist mittel, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 40 und 49, was für den Landkreis Coburg mittlere Werte darstellt.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

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

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
695/3	Zufahrt	586	TF
695/25	TF, Gehweg	695/26	Zufahrt
695/27	TF, Gehweg		

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gebäudebestand.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Gewerbegebiet:	5.800 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Offroad:	5.430 m <sup>2</sup>
Planstraße A:	460 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	490 m <sup>2</sup>
<b>Summe :</b>	<b>12.180 m<sup>2</sup></b>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO im Gewerbegebiet beträgt 0,8. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §8, §12 und §14 der BauNVO.

Für das Sondergebiet wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen.

Konkrete Planungen zu Gebäudeanordnung oder zur Ausgestaltung der Parcours existieren gegenwärtig nicht.

Gemäß § 23 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen, um eine i.S.d. Unternehmenspolitik flexible Gestaltung zu ermöglichen. Limitiert werden diese Gestaltungsmöglichkeiten durch die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (im Hinblick auf die Zulässigkeit von Material und die Freiflächengestaltung), des Landschaftsbildes (im Hinblick auf die Gebäudehöhen) und der Verkehrssicherheit (im Hinblick auf Werbeanlagen).

## **7. Verkehrskonzeption**

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Weidhäuser Straße.

Die Zufahrt erfolgt über die Weidhäuser Straße und das ausgemerkte Grundstück Fl.-Nr. 695/3 der Gemarkung Sonnefeld. Die bestehende Zuwegung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 586 Gemarkung Sonnefeld bleibt als Zufahrt für die Süc Coburg, die Feuerwehr und landwirtschaftlichen Verkehr erhalten.

Es ist geplant die Verkehrsfläche vorzuhalten, um in Zukunft eine Erschließung ausgewiesener gemischter Bauflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen von Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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

Auf Punkt 5. und Punkt 12.2.2. dieser Begründung wird verwiesen.

Im Rahmen von Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher die geplante Geländegestaltung im Sondergebiet aufzeigt.

Bei Pflanzungen im Zuge der Eingrünung und der Gestaltung von Freiflächen ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden:

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)

Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Stieleiche	(Quercus robur)

Ebenfalls zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumarten. Die Bepflanzung der Sondergebietsfläche darf abweichen.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Entwässerung**

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Weidhäuser Straße zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Sonnefeld.

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen im Gewerbegebiet wird gesammelt und ebenfalls in das bestehende Kanalsystem eingeleitet.

Im Bereich des Sondergebietes anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird im Rahmen der Sondernutzung in den Parcours verwendet und kann weiterhin auf dem Grundstück versickern. Bei der Versickerung ist einschränkend anzumerken, dass aufgrund der durchgehend bindigen Böden deren Durchlässigkeit nur schwach, beziehungsweise sehr schwach ausgeprägt ist.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimabedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Ein gegebenenfalls erforderlicher Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde wird eingereicht und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Jedem Bauantrag ist grundsätzlich ein Entwässerungsplan beizulegen.

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

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu verlegen, vorzugsweise innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen sind so ausgebaut beziehungsweise auszubauen, dass sie den Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genügen. Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der SÜC GmbH Coburg angeschlossen. Die Stromversorgung ist möglich. Direkt angrenzend befindet sich eine zentrale Umspannstation der SÜC GmbH.

Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz oder das Fernwärmenetz ist derzeit nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland wird im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit den zuständigen Stellen aufzunehmen.

### **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Coburg. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter auf den Grundstücken vorzusehen.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung der Planungs- und Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Investor. Detailregelungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

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

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. dieser Begründung wird verwiesen.

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

#### **11.2.1. Immissionsschutz**

Die geplante Nutzung hat voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende bauliche Nutzungen. Bei den umliegenden Flächen handelt es sich bauplanungsrechtlich um Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden in die Planung daher nicht mitaufgenommen.

Das Baugebiet grenzt an ackerbaulich genutzte Flächen. Es ist daher mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern hinzunehmen.

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

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen.

Die anthropogene Überprägung wird hoch sein, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu erreichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

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 stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensationen wird nachfolgend ermittelt

Entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist für das Gewerbegebiet ein Kompensationsfaktor von 0,4 anzuwenden, für das weniger durch Versiegelung und Gebäude charakterisierte Sondergebiet ein Kompensationsfaktor von 0,3.

Art der Ausweisung	Fläche	Kompensation	Flächenbedarf
Gewerbegebiet:	5.800 m <sup>2</sup>	0,4 standardisiert	2.320 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Offroad:	5.430 m <sup>2</sup>	0,3 standardisiert	1.630 m <sup>2</sup>
Planstraße A:	460 m <sup>2</sup>	0,4 standardisiert	185 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	490 m <sup>2</sup>	Keine, es findet kein baulicher Eingriff statt.	/

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche ohne ökologisch wertgebende Strukturen.

Der Bereich weist geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Hier ist ein Faktor zwischen 0,2 und 0,6 anzusetzen.

Dadurch dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter nachzuweisen sind, sowie vermeidbare negative Umweltauswirkungen durch eine geeignete planerische Konzeption vermieden werden, erscheint die Wahl des Kompensationsfaktors von 0,4 für das Gewerbegebiet und 0,3 für das Sondergebiet im vorliegenden Fall angemessen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Offroadgelände“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Der Umfang der Ausgleichsflächen beträgt 4.135 m<sup>2</sup>.

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 525 und 527/2 der Gemarkung Neuensorg (Gemeinde Weidhausen) werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

1. Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochstämmen im Raster von 10x10m. Zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Früh- und Spätblühern zu achten.
2. Anlage von mehreren Wurzelstöcken im Offenlandbereich.
3. Anlage von drei Lesesteinhaufen im Umfang von 2-3m<sup>3</sup>. Rund 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20 – 40 cm aufweisen.
4. Jährliche, einmalige Mahd der verbliebenen Offenlandbereiche ab dem 30. Juni. Dabei ist jeweils ein Streifen von 20% von der Mahd auszunehmen.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Ein Wildschutzzaun ist temporär zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

### **11.2.3. Luftreinhaltung**

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle 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 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.

### **11.3. Wirtschaft**

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Belange der Wirtschaft gefördert, weil mit der Baugebietsausweisung die Neuansiedelung von Gewerbe ermöglicht wird.

Der Landwirtschaft gehen keine Flächen in wesentlichem Umfang verloren. Belange der Landwirtschaft werden insbesondere dadurch beachtet, dass die Zufahrt zu angrenzenden Flächen nicht behindert und die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung von den künftigen Eigentümern des Grundstücks hinzunehmen sind.

### **11.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

## **12. Umweltbericht**

### **12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um ein Offroadzentrum mit Parcours, Ausstellungs- und Lagerräumen, Büroräumlichkeiten und Verkaufsflächen eines im Offroadbereich agierenden Unternehmens zu realisieren. Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1.2 Hektar. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie bei anderen Vorhaben dieser Art dergestalt, dass ein möglichst effizienter und somit sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird und vermeidbare negative Umweltauswirkungen von vorneherein ausgeschlossen werden.

### **12.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt.

Abgesehen von einem Eichenhain, der unmittelbar südöstlich angrenzt befinden sich keine wertvollen ökologischen Strukturen oder touristisch wertgebende Elemente im Geltungsbereich. Die zukünftige Gewerbebebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Der Ortsrand von Sonnefeld ist an dieser Stelle von Gewerbebetrieben und Einzelhandel geprägt. Die Einsehbarkeit der Flächen ist aus Richtung des Ortes eingeschränkt. Eine Fernwirkung besteht nicht.

Zur freien Landschaft hin bestehen weiträumige Heckenstrukturen, die eine potentiell negativen Einfluss auf die Erholungswirkung deutlich vermindern.

Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Baugebiets wird teilweise als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Infrastruktur und Gewerbe jedoch nicht gegeben.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Erschließung und der Zugang zu Gebäuden, insbesondere zu Verkaufsflächen erlauben einen barrierefreien Zugang. Im Zuge der Detailplanung kann zur Wahrung der Chancengleichheit die Einrichtung von „Frauenparkplätzen“, „Mutter-Kind-Parkplätzen“ sowie „Behindertenparkplätzen“ erfolgen.

#### Gewerbelärm

Durch das Vorhaben entstehen keine unzulässigen Lärmemissionen. Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

#### Verkehrslärm

Durch das Vorhaben entsteht nur in sehr geringem Maße ein zusätzlicher Verkehrslärm an Wohnbebauung. Das Verkehrsaufkommen für die Betriebe wird über den leistungsfähigen Neubau der B 303 abgewickelt. Zusätzliches Verkehrsaufkommen aus Richtung Sonnefeld ist aufgrund der überregionalen Kundenstruktur nicht zu erwarten. Es ist zu bedenken, dass die Flächen in fußläufiger Entfernung von ca. einem Kilometer zum Ortszentrum gelegen sind und sich Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung befinden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Sonnefeld findet nicht statt, weil die Flächen am Ortsrand bereits entsprechend vorgeprägt sind. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich begrenzt und entspricht im Wesentlichen der Nutzung von angrenzenden Flächen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet umfasst eine intensiv genutzte Grünlandflur weitgehend ohne wertvolle Strukturen für Tiere und Pflanzen. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, oder nach FFH geschützter Arten bekannt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie städtebaulich genutzte Flächen und Verkehrswege geprägt. Mit der geplanten baulichen Nutzung auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden.

Die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen stellen Landschaftselemente dar, welche üblicherweise die Eignung von Offenlandflächen als Bruthabitate für Wiesenbrüter wie die Schafstelze oder die Feldlerche deutlich herabsetzen, sodass hier keine artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen erkennbar sind. Eine gute Eignung von Offenland als Bruthabitat für die Feldlerche weisen Flächen in der Regel erst mit einem Abstand von circa 100 Metern zu Waldrändern oder geschlossenen freiwachsenden Heckenbeständen auf. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Flächen teilweise eingefriedet werden.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

Der Lebensraum im unmittelbaren Planungsumgriff ist bereits durch Verkehrswege zerschnitten und von Gewerbebetrieben geprägt.  
Sofern eine Beleuchtung erforderlich wird, werden Kaltstrahler eingesetzt, um nachtaktive Insekten zu schonen.

#### Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Der südliche Ortsrand von Sonnefeld ist von historisch gewachsenen Industrie- beziehungsweise Gewerbeanlagen geprägt. Die Einsehbarkeit der Flächen ist aus Richtung des Ortes (Norden) eingeschränkt. Eine Fernwirkung besteht lediglich nach Südwesten, da der Landschaftsraum zwischen Neuensorg und Sonnefeld relativ offen ist. Gegenüber der bestehenden Bebauung tritt das Bauvorhaben im gesamtörtlichen Eindruck jedoch zurück.

Generell ist die Einsehbarkeit nach allen Richtungen eingeschränkt. Nach Süden besteht ein Eichenhain, nach Norden und Osten wird das Gelände eingegrünt. Auf dem nordwestlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 570/1 Gemarkung Sonnefeld besteht ebenfalls eine Baum-Strauchhecke.

Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung durch Gewerbebauten sowie überörtliche Verkehrswege gegeben ist. Störende Fernwirkungen sind daher mit dem Baugebiet aufgrund der Lage und Anpassung an die bestehende Bebauung nicht verbunden.

Die mit der Planung einhergehenden Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung werden im unmittelbaren Umfeld als optisch störend empfunden, die Fernwirkung auf Wohnstandorte und Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten.

Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Vorhandene Landschaftselemente werden integriert. Vermeidbare Fernwirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen abgemildert. Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

#### Schutzgut Fläche, Boden

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird relativ groß sein, um im Gegenzug mehr Flächen von Erschließung freizuhalten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte auch bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Für die Bebauung wurde ein Bodengutachten erstellt, welches keine Besonderheiten feststellen konnte und keine besonderen Maßnahmen im Falle einer Bebauung vorsieht.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser.



Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig durch den Ammersbach in den Biberbach. Das Grundstück liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen nicht vor. Dies wurde durch ein Bodengutachten bestätigt.

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

#### Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Baugebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

#### Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht jedoch mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen, weshalb Festsetzungen zur Begrünung getroffen wurden.

### **12.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

#### zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Positive Auswirkungen</b> Schaffen von Arbeitsplätzen
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Derzeit geringe ökologische Potentiale, Eingriffe werden gem. §15 BNatSchG ausgeglichen
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Erweiterung bestehender Gewerbeflächen.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Hoher Versiegelungsgrad von teilweise nicht versiegelten Flächen anzunehmen
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Niedrigeres Potential der Versickerung von Niederschlagswasser auf neu versiegelten Flächen

<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Schnelleres Aufheizen der bebauten Bereiche im Sommer.

### Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur. Es ist dabei allerdings zu bedenken, dass die Gewerbeflächen teilweise im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesen sind und eine Bebauung daher grundsätzlich in anderen Fällen möglich ist.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption ausreichend abgemindert oder vermieden werden können.

### 12.4. 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 stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensationen wurde in Punkt 11.2.2 ermittelt.

Die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Offroadgelände“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

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

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Anwendung der Eingriffsregelung.</b>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b> 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.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b> Siehe Schutzgut Boden.

<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>

#### Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen im Planungsgebiet. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird aufgrund fehlender Nachweise und nicht vorhandener Potentiale abgesehen.

### **12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich wäre die Durchführung des Vorhabens auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet denkbar.

Allerdings spricht für den gewählten Standort besonders, dass die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden ist und insbesondere die gewerbliche Nutzung der umliegenden Flächennutzung entspricht.

Zudem wurden folgende Punkte bei der Standortauswahl mitberücksichtigt:

- Synergieeffekte mit Motorsportgelände an der B 303
- Gute Verkehrsanbindung für Kunden, da der Kundenstamm eher regional bis überregional zu klassifizieren ist
- Kein Durchgangsverkehr durch den Ort mit hochmotorisierten Fahrzeugen

Die Planung entspricht allen relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen.

Eine Realisierung des Vorhabens auf bereits versiegelten Flächen durch Umnutzung i.S.d. §1a Abs.2 BauGB ist nicht möglich, da es erstens an Standorten geeigneter Größe mangelt und zweitens immissionsschutzrechtliche Konflikte absehbar sind, sollten die geplanten Parcours unmittelbar an Wohnnutzung angrenzen. Um nachbarschaftliche Belange angemessen zu berücksichtigen, sind Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Sondergebiet wenig geeignet.

Für die gewerbliche Nutzung werden Flächen in Anspruch genommen, welche im Flächennutzungsplan bereits teilweise als solche ausgewiesen sind. Die Grenze der baulichen Entwicklung wird erweitert, allerdings in einer verträglichen und organischen Art und Weise.

Eine räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungsbereiche ist aus betriebstechnischen Gründen, sowie zur Vermeidung von Kurzstreckenverkehr nicht zielführend.

### **12.6. Zusätzliche Angaben**

#### **12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnefeld

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte im gleichen Naturraum abgeschätzt und einbezogen. Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und

Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

### **12.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf. Zu berücksichtigen ist, dass die genaue Ausgestaltung der Parcours noch nicht feststeht.

### **12.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Auswirkungen auf die Umwelt wie die Flächenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Errichtung der Ausgleichsfläche und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich. Eine Überprüfung der Errichtung im 1. Jahr nach der verpflichtenden Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde erscheint sinnvoll.

## **12.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Offroadgelände“ sind insgesamt betrachtet keine Umweltbelastungen verbunden, die über ein verträgliches Maß hinausgehen. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter ausgeschlossen, beziehungsweise erheblich vermindert werden. Die einzig dauerhaften Beeinträchtigungen ist ein niedrigeres Potential der Niederschlagswasserversickerung und eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Geringere Beeinträchtigungen ergeben sich aus der lokalen optischen Veränderung des Landschaftsbildes.

Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Gestaltung ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Flächen sind so zu bebauen und zu nutzen, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich abgemildert werden können sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

## **13. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 22. Juli 2020  
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2020