



Gemeinde Großheirath

Landkreis Coburg

## BEGRÜNDUNG - **VORENTWURF**

### **Bebauungsplan**

### **„Roßwinkel“ Großheirath**

nach §8 u. §9 BauGB

**Vorhabensträger:**

amo | Debus Gruppe  
Coburger Str. 35  
96253 Untersiemau

**Ansprechpartner:**

Bauamt Gemeinde Großheirath

**Datum:**

28.02.2025

**Entwurfsverfasser:**

Strukturdesign Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH  
Müssigerstr. 4, 96215 Lichtenfels

## **Inhalt:**

### **1 Vorbemerkungen und Veranlassung**

1.1 Planziel

1.2 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### **2 Das Vorhaben**

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Bauweise

### **4 Erschließung**

### **5 Denkmalschutz**

### **6 Wasserrecht**

### **7 Altlasten**

### **7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

### **8 Durchführungsvertrag**

## 1 Vorbemerkungen und Veranlassung

### 1.1 Planziel

An der nordöstlichen Gemeindegrenze von Großheirath befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Industrie- und Gewerbegebiet „Großheirath Nord-West“ das Betriebsgelände der Firma „amo | Debus Gruppe“. Hier wird Asphalt produziert und Altasphalt für die Wiederverwendung aufbereitet. Bauplanungsrechtlich befindet sich dieses Gelände im Außenbereich (§35 BauGB) und ist nach Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet kartiert. Zur Erweiterung des Produktportfolios und Einhaltung der aktuellen Regelwerke steigt der Platzbedarf für die Lagerung unterschiedlichster Materialien. Deshalb möchte sich die Firma Richtung Süd-Westen erweitern. Hier befindet sich derzeit Ackerfläche. Zur bauleitplanerischen Zulässigkeit der Erweiterung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### 1.2 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahrensstand

Der Bebauungsplan beruht auf

dem **Baugesetzbuch** (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

dem **Bayerischen Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III213-1-6), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Gemeinderat von Großheirath hat in seiner Sitzung am 19.03.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplanes über einen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 696/1 und die Grundstücke mit den Flurnummern 693, 693/1 und 693/2 der Gemarkung Großheirath beschlossen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Strukturdesign, Müssigerstraße 4, 96215 Lichtenfels.

### 1.3 Lage der Geltungsbereiche:

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Gemeinderand von Großheirath. Der Ort liegt im Itzgrund etwa zwölf Kilometer südlich von Coburg.

Er umfasst einen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 696/1 und die Grundstücke mit den Flurnummern 693, 693/1 und 693/2 der Gemarkung Großheirath. Das Flurstück 696/1 ist derzeit ein offener Graben – der Taumbachgraben. Hier befindet sich die Verrohrung des Grabens auf dem betroffenen Teilstück im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Es wird von einer Genehmigung der Verrohrung ausgegangen. Die anderen Grundstücke werden zurzeit als Ackerflächen genutzt.

Im Nordwesten grenzen die Grundstücke an die Kreisstraße Co 12. Im Süden und Osten werden sie von einem Flurbereinigungsweg und Ackerflächen gesäumt. Im Norden befindet sich die Gewerbefläche der „amo I Debus Gruppe“, die durch die Flächen im Geltungsbereich erweitert werden soll.

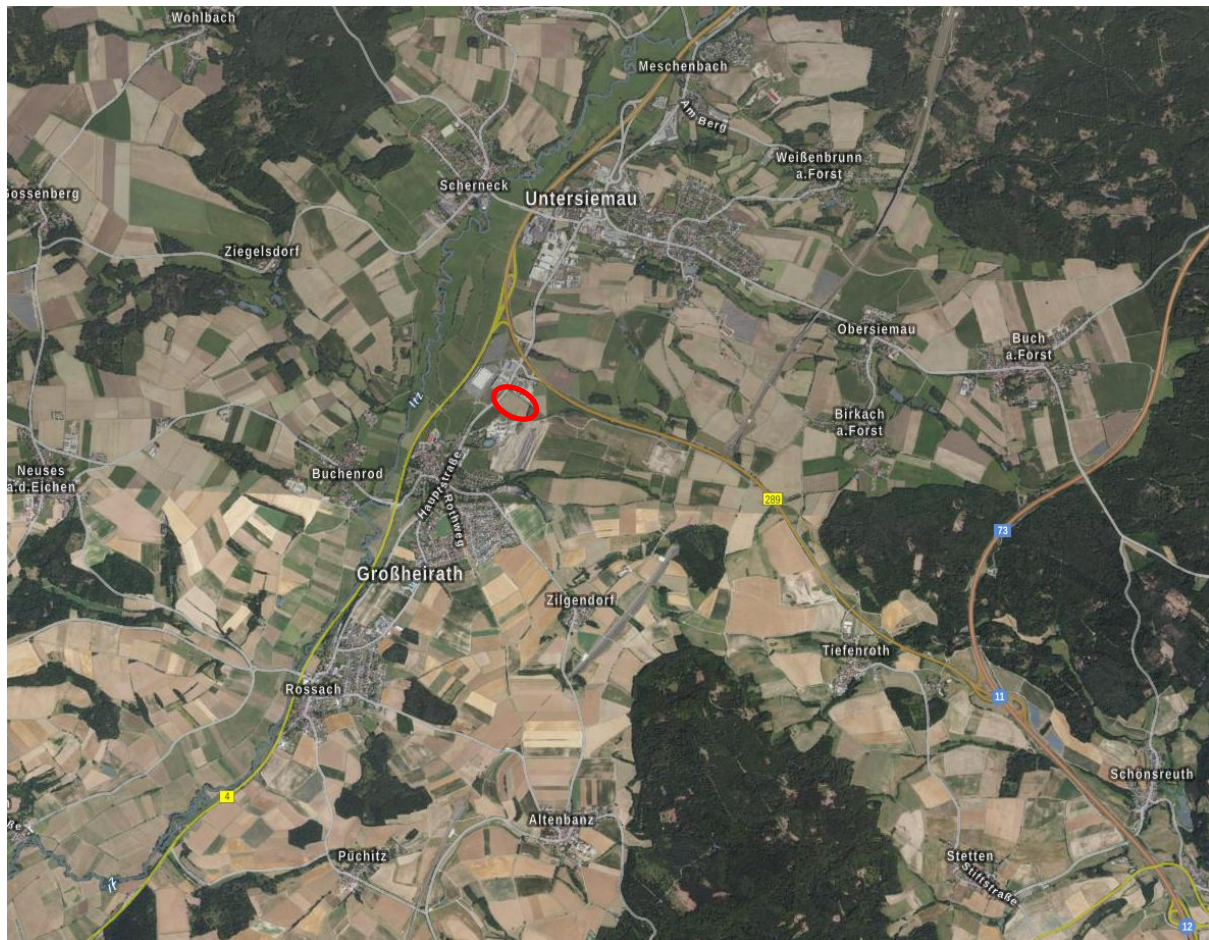
Norden: direkt: Betriebsflächen amo-Asphalt GmbH & Co.KG Fl.-Nr. 697

Süden: direkt: Flurbereinigungsweg Fl.-Nr. 694 und Ackerfläche Fl.-Nr. 690  
weitläufig an Ackerflächen – Fl.-Nr. 688, 689

Osten: direkt: Ackerflächen F.-Nr. 690 und 692

Westen: direkt: an Kreisstraße Co 12

Im Umgriff des so begrenzten Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 23.245 m<sup>2</sup>.



## 2. Das Vorhaben

Mit der geplanten Erweiterung der Lagerflächen für die „amo | Debus Gruppe“ wird im Geltungsbereich Ackerfläche einer industriellen Nutzung zugeführt.

Ein Anschluss an den Verkehr für dieses Grundstück erübrigt sich. Die Eigentümer gelangen über das eigene Grundstück nördlich des Geltungsbereiches auf die Fläche.

Der Anschluss an das Stromnetz kann über das eigene Grundstück im Boden verlegt werden. Umliegende Grundstücke werden dafür nicht benötigt.

Der Planungsraum befindet sich in keinem Schutzgebiet des Naturschutzes.

### 3. Inhalt und Festsetzungen

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der gewählte Standort ausdrücklich gut geeignet für die Erweiterung der Lager- und Betriebsfläche. Durch die Umschließung nördlich, westlich und südlich von gewerblich und industriell genutzten Flächen, werden diese Bereiche verdichtet und zusammengeschlossen. Mit der geplanten Eingrünung entlang der Kreisstraße im Westen und in Teilbereichen im Osten zur freien Landschaft zieht diese Umnutzung der Fläche keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese werden nachfolgend erläutert:

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach §8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine gewerbliche Nutzung mit Lagerhallen, Lagerflächen, überdachten Lagerflächen sowie Nebenanlagen als auch 2-geschossige Sozial-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild beeinträchtigt werden können. Da sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan harmonisch in die Natur einfügen soll, ist insbesondere der Festsetzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen besonderes Augenmerk zu widmen.

Die Grundflächenzahl wird für den Geltungsbereich auf 0,8 festgesetzt. Für den Geltungsbereich wird eine überbaubare Fläche von 19.640m<sup>2</sup> in Anrechnung gebracht. Die Befestigung der Fläche des Teilbereichs der Flurnummer 696/1 wurde bereits für die Verrohrung des Taumbachgrabens ausgeglichen und bleibt bei der Berechnung des notwendigen Ausgleichs außen vor.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der zulässigen höchsten Gebäudekanten über dem natürlichen Gelände definiert. Technische Aufbauten unterliegen nicht diesen Festsetzungen. Die Firsthöhe der Gebäude oder Überdachungen darf maximal 15m über dem natürlichen Gelände betragen.

### 3.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Durch die an den Geltungsbereich angrenzende Kreisstraße CO 12 sind innerhalb des Bereiches die Vorgaben für die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und die Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten.

Die **Anbauverbotszone** nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ist von baulichen Anlagen innerhalb von 15m zur CO 12 - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - freizuhalten.

Jegliche Art von Werbung, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze entlang der Staatsstraße innerhalb der Bauverbotszone sind nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mehr als 7,50m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einhalten.

Baumpflanzungen und Großsträucher an der Grundstücksgrenze entlang der Staatsstraße sind nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mehr als 7,50m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einhalten.

Schäden an der Kreisstraße durch die Pflanzen sind zu verhindern.

Ausnahmebefreiungen innerhalb der Anbauverbotszone können für Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination), Kleinstrauchbepflanzungen, Einfriedungen, Stellplätze, Parkplätze und/oder Umfahrungsflächen (ebenerdige, befestigte Flächen) erteilt werden, wenn diese gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) hergestellt werden.

Innerhalb der **Baubeschränkungszone** - 30m von CO 12 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) - dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen für bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone und darüber hinaus ist Werbung bzw. sind werbende oder sonstige Hinweisschilder grundsätzlich nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen, etc.) sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung ist so anzubringen bzw. aufzustellen und zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Diese Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist (insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar und nur zur unterschwelligeren Wahrnehmung geeignet). Dabei darf die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Um die Baukörper entsprechend §34 Abs. 1 und 2 BauGB an die Umgebungsbebauung anzupassen, sind die Dächer der Hallen und Gebäude als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 – 35° auszubilden. Rundbogendächer sind ebenfalls zugelassen.

Die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik ist zugelassen und ausdrücklich gewünscht, um die verlorene Grünfläche ökologisch sinnvoll zu nutzen. Bei der Wahl der Anlagen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße CO 12 zu vermeiden. Bei aufgesattelten Photovoltaikanlagen wird ein geradliniger seitlicher Abschluss vorgeschrieben. Empfohlen wird der Einbau flächenbündiger Photovoltaikmodule.

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das nordöstlich gelegene Absetzbecken zu leiten.

Es ist zu prüfen, ob die Festlegungen der NWFreiV greifen. Andernfalls wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.

Die Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Niederschlagswasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde und der Gemeinde erfolgen.

#### 4. Erschließung

Eine straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches ist nicht notwendig, da er über das eigene Grundstück nördlich des Geltungsbereiches erreichbar ist.

Der Anschluss an das Stromnetz und die Trinkwasserversorgung kann ebenfalls über das bestehende Grundstück gewährleistet werden. Umliegende Grundstücke werden dafür nicht benötigt.

Ein Kanalanschluss ist nicht notwendig. Anfallendes Schmutzwasser wird in die biologische Kleinkläranlage auf das Grundstück des derzeit bestehenden Betriebes geleitet. Das Oberflächenwasser wird über Einläufe gesammelt und dem nördlich auf dem bestehenden Betriebsgelände gelegenen Absetzbecken zugeführt. Es gelangt durch das Becken gefiltert in den Taumbachgraben.



## 5. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung für den Geltungsbereich ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen:

### Art. 8

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.“

## 6. Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Anfallendes Oberflächenwasser wird über Leitungen in den nördlich auf dem bestehenden Betriebsgelände gelegenen Regenrückhalte- und -sickerbecken zugeführt. Es gelangt durch das Becken gefiltert in den Taumbachgraben.

## 7. Altlasten

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. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzuzuziehen.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Es liegt ein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Intensiv genutztes Grünland wird zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung umgewandelt. Somit ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLfU) durchzuführen.

Der Leitfaden aus 2003 wurde fortgeschrieben und am 16.12.2021 veröffentlicht. In dem fortgeschriebenen Leitfaden werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung, zugeordnet und berechnet.

Eine entsprechende Berechnung des Kompensationsausgleichs nach Biotopwertliste gemäß BayKompV befindet sich im Anhang.

Als Kompensation wird auf verschiedene Maßnahmen zurückgegriffen. Entlang der Kreisstraße im Westen des Geltungsbereiches eine dreireihige Hecke zusammen mit einer Streuobstwiese angelegt werden.

### **Streuobstwiese**

Im Westen soll an der Grundstücksgrenze zur Staatsstraße eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland angeordnet werden. Es sind standortgerechte, regionaltypische Gehölze zu pflanzen. Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume hat nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost) zu erfolgen. Es ist auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Es sollte ein Stützpfehl in der Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume vorgesehen werden. Ein Verbisschutz gegen Wild und Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse sind notwendig.

Daran anschließen soll sich eine **Heckenpflanzung**.

### **Heckenpflanzung**

Diese Begrünung sollte ausschließlich mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Die Hecke ist frei wachsen zu lassen. Schonende Verjüngungsschnitte in mehrjährigen Abständen sind zu empfehlen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und müssen bis spätestens zur Nutzungsaufnahme erfolgt sein.

Sollten entsprechend der Kompensationsberechnung noch Wertpunkte fehlen, werden auch diese von einem Ökobauern gekauft.

## 9. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen und der Kostentragung enthält.

Lichtenfels, 28.02.2025

strukturdesign  
Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH  
Müssigerstr. 4, 96215 Lichtenfels