

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund, Lkr. Coburg Vorhabenträger: Kristina Knopp, Büdenhof, 96274 Itzgrund

Ziel des Bebauungsplanes:

Für das Umfeld um das Anwesen Büdenhof 1, das als landwirtschaftlicher Betrieb ausgewiesen ist, wird eine Bauleitplanung gemäß den Forderungen der Gemeinde und des Landratsamtes erforderlich, da Frau Knopp an dem Altbestand Veränderungen mit Anbauten, Umbauten, Renovierungen und Umnutzungen vornehmen möchte. Die Behörden fordern eine Fortschreibung und Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie eine Neuauflistung eines Bebauungsplanes als Grundlage künftiger Baugenehmigungen. Das oberliegende Nachbargrundstück Büdenhof 2 mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht mit umfasst.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Darstellung der vorhandenen Gebäude mit Umgestaltungen und Umnutzungen.

Das bestehende Wohngebäude bleibt Wohngebäude, das Nebengebäude am Teich wird zum Wohngebäude umgenutzt.

Der Bereich nördlich der Teiche ist für bis zu 3 Tiny-Häuser (insgesamt max. 90 qm Grundfläche, 5m Höhe) oder alternativ 1 Einfamilienhaus (max. 1,5 geschossig) vorgesehen.

Im Bereich der ehemaligen Fahrsilos wird ein Bewegungsplatz angeordnet, dies ist v.a. im Winter wichtig, da die Koppeln extrem nass sind und sich nicht als Winterauslauf eignen. Hier könnten auch (tiergestützte) Aktivitäten bei den Seminaren stattfinden (direkter Zugang über Terrasse/direkte Sicht aus dem Raum)

Der älteste Teil der Scheune, enthält u.a. Sattelkammer, Abstell- und sonstige Nebenräume; die auch für Ladengeschäft, Reiterstübchen, Außenküche u.a. genutzt werden können.

Der ehemalige Schweinestall kann als Pferdestall (Paddockboxen) oder für andere Tierarten genutzt werden. Es ist eine Erweiterung oder Ersatz der Scheune zur Reithalle (Reithallenstandardmaß: 20x40m), mit angrenzenden Offenställen, Außen- bzw. Paddockboxen angedacht.

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.

Die Grundflächenzahl beträgt dabei 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6.

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Firsthöhe beträgt dabei maximal 12,0 m über der Oberkante des Geländes mittig des Baukörpers.

Die Baugrenzen sind als Baufelder gestaltet. Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an, ansonsten gilt die Baugrenze. So sollen im Bauleitplanverfahren Darstellungen für Baurecht von Wohnhaus, Mietswohnungen bzw. auch Tagungsräume zum Abhalten von Workshops, Pferdekoppeln mit Offenstallnutzung über kleinräumige Unterstände mit Befestigung der unmittelbaren Umgebung mit Paddockplatten, evtl. Platzhalter für ein bis zwei Tiny-Häuser etc. durchgeführt werden. Grundlage der Planung bildet der noch anzupassende, berichtigte Konzeptplan der Grundstücksnutzung, welcher von Frau Knopp zur Verfügung gestellt wird.

Die im Gelände nahe der Straße vorhandenen Teiche stellen unter anderem Löschteiche bei Brand dar. Diese sind zu erhalten. Grundsätzlich soll die Planung nicht in Veränderungen von Wasserläufen, Grundwasser und Teichen eingreifen. Die Abwasserbeseitigung wird derzeit über eine Kleinkläranlage realisiert. Diese soll erneuert werden. Die endgültige Konzeptionierung und Ausrichtung wird an die künftigen Belastungen angepasst. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird mit entsprechenden Antragsunterlagen eingereicht.

Die Trinkwasserversorgung wird derzeit durch eine Eigenversorgung über eine Quelle sichergestellt. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum Jahr 2031 Gültigkeit besitzt.

Die künftige Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung sichergestellt und durch eine Brunnenbohrung realisiert. Mittlerweile wurden die Antragsunterlagen dem Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Begutachtung vorgelegt. Es wurde ein Gutachten im wasserrechtlichen Verfahren durch den amtlichen

Sachverständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach, Unterzeichner Herr Arnold, mit Datum vom 17.06.2025 erstellt. Hierin ist dargelegt, dass der benachbarte Brunnen Jahn durch den neuen Brunnen nicht beeinflusst wird, da ein anderes oberflächennahes Grundwasserstockwerk benutzt wird und durch die Benutzung des Brunnens Knopp dem Brunnen Jahn das Wasser nicht entzogen wird. Grundsätzlich ist der neu niedergebrachte Brunnen auf dem Grundstück Knopp genehmigungsfähig unter Auflagen, so wie es das Wasserwirtschaftsamt in seinem Gutachten an das Landratsamt vorschlägt. Die Inhalte des Bescheides durch das Landratsamt bleiben abzuwarten.

Die Stromversorgung wird über das Bayernwerk realisiert. Die künftige Ausrichtung soll den Einsatz von regenerativen Energien mit Stromspeicher zum Inhalt haben. Auch der bei der künftigen Gebäudeerweiterung benötigte Strombedarf soll hierüber abgedeckt werden. Die Heizung wird mit Hackschnitzelbefeuerung realisiert. Diese Art der Heizung ist vorhanden und soll auch weiterhin genutzt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht gegeben.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde allen Anregungen gefolgt und diese in die Planung aufgenommen und in den Fassungen Vorentwurf, Entwurf bis zum Satzungs exemplar des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Abwägung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:

Andere Lösungsmöglichkeiten wurden nicht vorgeschlagen, da die baulichen Anlagen und die örtlichen Gegebenheiten des früheren landwirtschaftlichen Hofes Büdenhof umgenutzt und mit den künftigen Bedürfnissen ergänzt werden sollten, damit Seminarveranstaltungen unter Einbezug des Umgangs mit Pferden das Ziel war.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 17.06.2026


Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH