

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Passchendaeele Kaserne – Teil 1“

**Gemeinde Dörfles-Esbach
Landkreis Coburg**

Vorentwurf vom 15.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.2.1	Regionalplan	4
1.2.2	Bauleitplanung - <i>Flächennutzungsplan</i>	5
1.2.3	Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 1/92 „ <i>Ehemalige-Passchendaale Kaserne</i> “ und 1. Änderung des Bebauungsplans „ <i>Ehemalige Passchendaale Kaserne - Teil 1</i> “	6
1.2.4	Bauleitplanung – <i>Angrenzend</i>	8
1.2.5	Altlasten	11
1.2.6	Wassersensibler Bereich	12
1.3	Abgrenzung des Plangebietes	12
2	Rechtliche Grundlagen und Verfahrenswahl	13
3	VORGESEHENE ÄNDERUNGEN	14
4	IMMISSIONSSCHUTZ	17
5	UMWELTBELANGE	18
6	FLÄCHENAUFTEILUNG	20
7	VERFAHRENSSCHRITTE	21
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	21

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Jahr 1995 wurde der von der Gemeinde Dörfles-Esbach aufgestellte Bebauungsplan „*Ehemalige Passchendaale Kaserne – 1/92*“ rechtskräftig. Das Ziel dieser Planung beinhaltete die Umnutzung und Neugestaltung des ehemaligen Kasernenstandorts aus den 1930er Jahren hin zu einem modernen Wohn- und Arbeitsquartier.

Im Zuge neuer Planüberlegungen wurde unter anderem im Jahr 2020 ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, welcher neue Bau- und Wohnformen vorschlägt und eine städtebauliche Verbindung zwischen der Wohnbebauung in Dörfles und dem westlich gelegenen Siedlungsbereich von Coburg ermöglichen soll. Um die städtebaulichen Ziele dieses Rahmenplans planungsrechtlich zu sichern, erfolgte die Aufstellung der seit 2024 rechtskräftigen *1. Bebauungsplan-Änderung „Ehemalige Passchendaale Kaserne – Teil 1“*. Diese Änderung beinhaltete, unter Abstimmung zwischen Vorhabenträgern, Verwaltung und Planern, detaillierte Angaben zur künftigen Bebauungsstruktur, Baudichte, Geschossigkeit und zur Erschließung. Durch diese Bauleitplanung wurde die Grundlage für ein modernes und nachhaltiges Wohnquartier geschaffen, welches in Zukunft den Wohnungsmarkt in Dörfles-Esbach nachhaltig und maßvoll bedienen kann.

Seit Inkrafttreten dieser Planung haben sich die fördertechnischen Möglichkeiten zur baulichen Erschließung eines solchen Areals verändert und ehemalige Vorhabenträger haben sich aus der Realisierung einzelner Wohnprojekte zurückgezogen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Gemeinde die Absichten einer Vereinigung verschiedener Fachärzte herangetragen, in Dörfles-Esbach ein Gesundheitszentrum am ehemaligen Kasernenstandort zu errichten. Diese Planungen sehen die Errichtung eines großflächigen Gebäudekomplexes mit verschiedenen Facharzt-Praxen, Therapie-Angeboten wie Ergo- oder Physiotherapie und medizinischem Fachhandel vor. Des Weiteren soll den Besuchern des Gesundheitszentrums die Möglichkeit gegeben werden, zwischen den Arztbesuchen eine Bäckerei im Gebäude aufsuchen zu können. Die Realisierung eines solchen Projekts könnte die Initialisierung für die weitere Erschließung des Areals und die spätere Anbindung Richtung Westen nach Coburg bedeuten und wird von der Gemeinde Dörfles-Esbach deshalb begrüßt und unterstützt.

Die angestrebten Nutzungen zum Gesundheitszentrum sind nicht mit den allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebiets, wie es durch die bisherige Bauleitplanung festgesetzt ist, vereinbar. Zur Errichtung eines Gesundheitszentrums ist, nach Absprache mit dem Landratsamt Coburg, die Ausweisung eines *Sonstigen Sondergebiets* mit entsprechender Zweckbestimmung notwendig. Hierzu muss die momentan rechtsgültige 1. Änderung des Bebauungsplans „*Ehemalige Passchendaale Kaserne – Teil 1*“ geändert werden. Um die nötigen Flächen zum späteren verkehrstechnischen Anschluss in Richtung Westen planungsrechtlich zu sichern, soll auch dieser Bereich in der aufliegenden Planung mit geändert und ergänzt werden.

Der Auftrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

1.2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Dörfles-Esbach ist Teil des Regionalplans *Oberfranken-West* und erfüllt gemäß *Raumstrukturkarte* von 2011 zusammen mit der Gemeinde Lautertal die Funktion eines Grundzentrums. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Coburg und im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

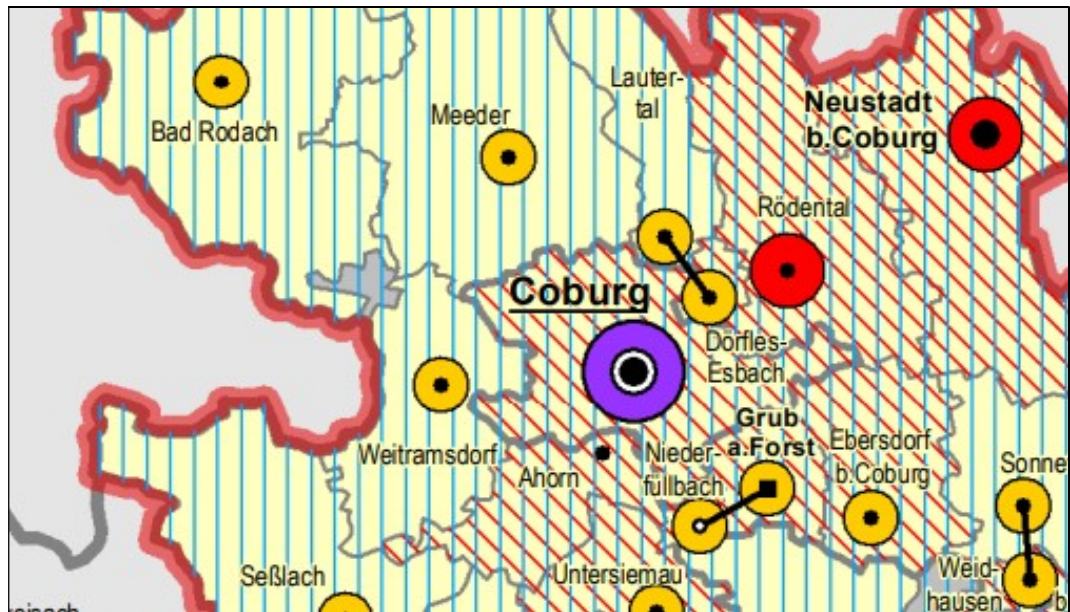


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West

Am Hang des Talraumes der Itz gelegen grenzt die Gemeinde an das westlich gelegene Siedlungsgebiet von Coburg an. Der Geltungsbereich lässt sich gut über die Bundesautobahn A9 und die Kreisstraße CO 29 erreichen.

1.2.2 Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörfles-Esbach aus dem Jahr 2001 als Fläche für Wohnbauland ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

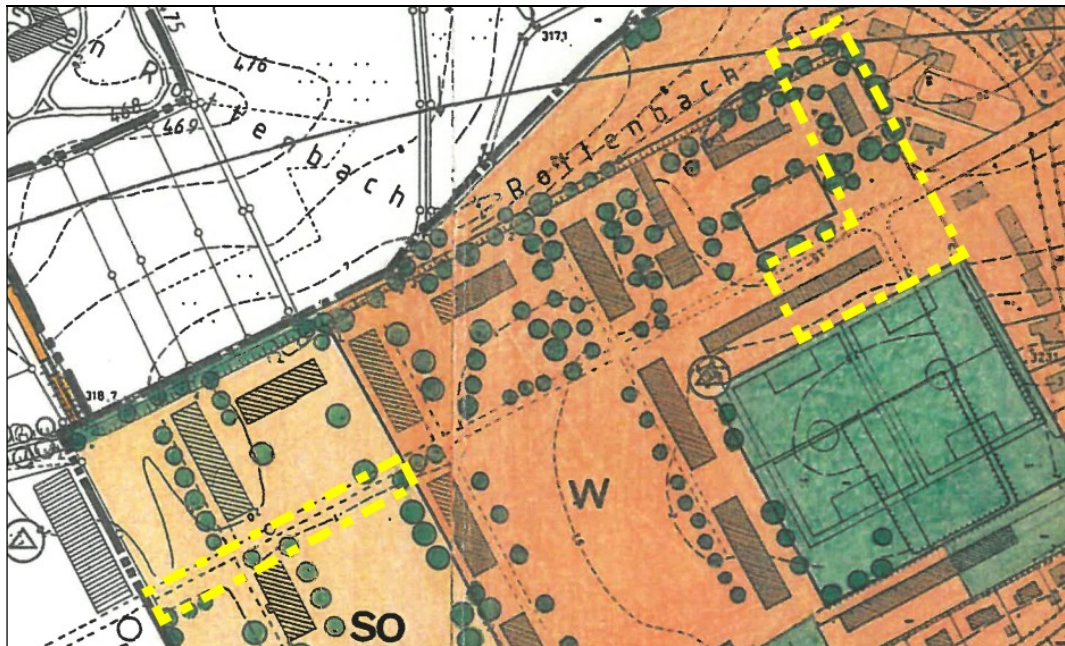


Abb. 2: Ausschnitt gültiger FNP

1.2.3 Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 1/92 „Ehemalige-Passchendaele Kaserne“ und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Passchendaele Kaserne - Teil 1“

Der Bebauungsplan Nr. 1/92 „Ehemalige Passchendaele-Kaserne“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt und erlangte 1995 Rechtskraft. Die Planung hatte das Ziel, das mittlerweile leerstehende Kasernen-Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei sollten die bestehenden Kasernengebäude als Wohngebäude umgenutzt sowie Flächen für Kinderbetreuung, Sportnutzung, Spielplätze und Parkflächen vorgesehen werden.



Abb. 3: Ausschnitt BBP Nr. 1/92 „Ehemalige Passchendaele-Kaserne“

Dem Bebauungsplan ging ein städtebaulicher Wettbewerb voran, den 1994 das Architekturbüro Felix und Jonas aus München für sich entschied und daraufhin auch mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Ehemalige Passchendaele-Kaserne 1/1992“ beauftragt wurde.

Im Jahr 2020 beauftragte die Wohnbaugesellschaft Coburg die Planungsgruppe Strunz in Bamberg mit der Erstellung städtebaulicher Entwürfe für eine neue Nutzung und neue Bauformen im Kasernenareal. Diese Entwürfe mündeten in der 1. Änderung des Bebauungsplans „*Ehemalige Passchendaele Kaserne – Teil 1*“ und behandelten den nördlichen Bereich des bestehenden Areals. Dabei soll nach wie vor die Wohnnutzung als städtebauliche Konstante gesichert werden.



Abb. 4: Ausschnitt 1. BBP-Änd. "Ehem. Passchendaele Kaserne - Teil 1"

Des Weiteren sind Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie Flächen für den Allgemeinbedarf vorgesehen. Durch die üppigen Pflanzgebote wirkt das Gelände optisch strukturiert und lädt zum Aufenthalt im Freien ein. Die östlich gelegenen Baufenster bilden Wohnformen für einkommensorientierte Wohnraumförderung und ein betreutes Wohnkonzept ab. Die westlich gelegenen Baukörper dienen mehrheitlich dem freifinanzierten Wohnungsmarkt. Das Erschließungskonzept wurde dahingehend ausgelegt, dass der zu erwartende Verkehr durch ausreichende Verkehrsflächenbreite problemlos abgewickelt werden kann und genügend öffentliche und private Stellplätze im Areal untergebracht sind. Die Erschließungsstraße wurde mit mehreren Mischverkehrsflächen unterteilt, welche eine optische und bauliche Barriere für den fließenden Verkehr darstellen und somit zur Verkehrsberuhigung im Areal beitragen sollen. Nördlich zur Bebauung wurden Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen.

1.2.4 Bauleitplanung – Angrenzend

BBP Nr. 21/11 "Ehemaliges BGS-Gelände"

Westlich grenzt an das zu beplanende Areal der Bebauungsplan Nr. 21/11 der Stadt Coburg für das Gebiet „*Ehemaliges BGS-Gelände*“ zwischen der Lauterer- und der Neustadter Straße an, welcher das Kasernengelände auf Coburger Grund überplant und den neuen Klinikstandort der Stadt vorsieht. Nach der Realisierung der Planungen auf Seiten der Gemeinde Dörfles-Esbach und der Stadt Coburg werden die Baugebiete über die Passchendaale Straße verbunden.

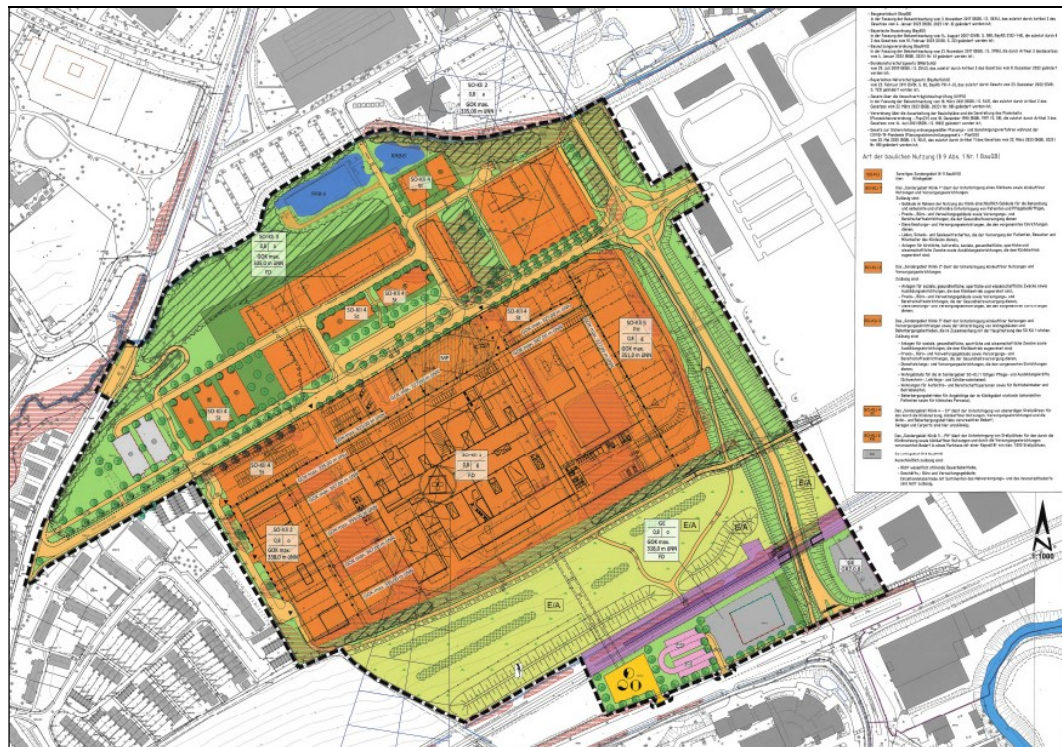


Abb. 5: BBP Nr. 21/11 "Ehemaliges BGS-Gelände" – Coburg

Bebauungsplan NORD-WEST II „Rottenbachwiesen“

Nordöstlich an den Geltungsbereich grenzt der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan NORD-WEST II „Rottenbachwiesen“ an, welcher ein Reines Wohngebiet und ein Sondergebiet für die Erholung ausweist. Die Wohnbebauung wurde seit 1980 vollständig realisiert, die Planungen für das der Erholung dienende Sondergebiet wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1/92 „Ehemalige Passchendaale-Kaserne“ aufgehoben und überplant.

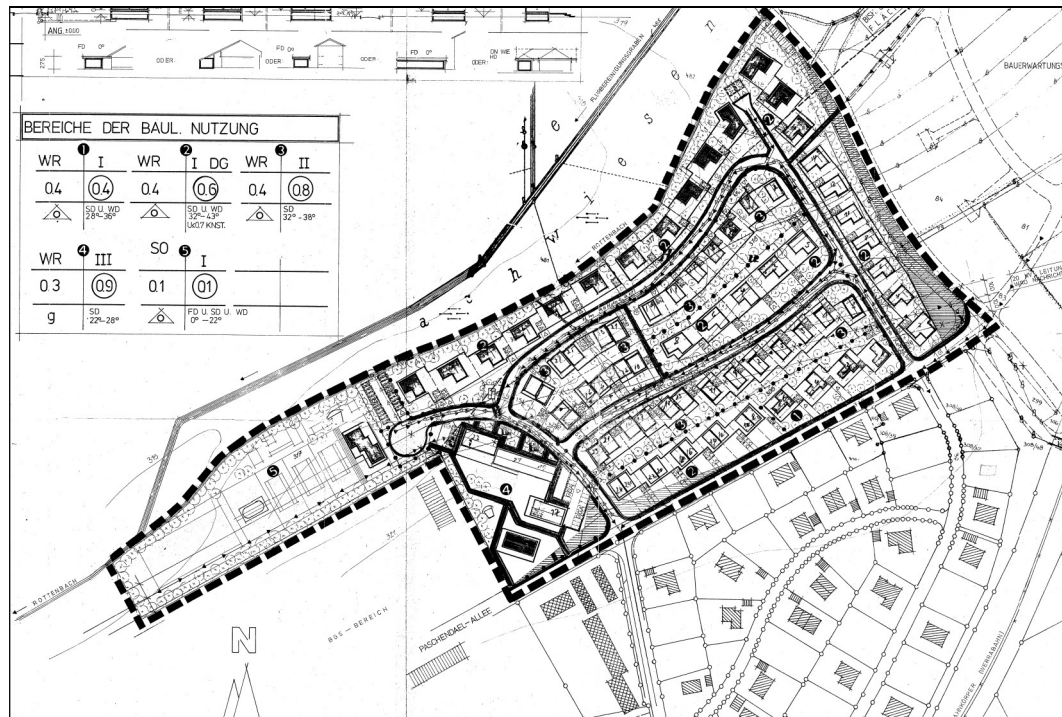


Abb. 6: Ausschnitt BBP NORD-WEST II "Rottenbachwiesen"

Bebauungsplan Dörfles „NORD-WEST“

Der Bebauungsplan *Dörfles „NORD-WEST“* wurde im Jahr 1975 rechtskräftig und bildet die südöstlich der aufliegenden Planung befindliche Wohnbebauung ab. Das Gebiet besteht hauptsächlich aus Einzel- und Doppelhäusern und wurde bereits vollständig realisiert. Als zulässige Nutzung wurde das Allgemeine Wohngebiet festgelegt.



Abb. 7: Ausschnitt Bebauungsplan Dörfles "NORD-WEST"

1.2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der aufliegenden Planung befinden sich Verunreinigungen aus dem ehemaligen, im Kasernengebiet ansässigen Galvanisierungsbetrieb *Alumeta*, welche aus einem unsachgemäßen Umgang mit Hilfs- und Betriebsstoffen resultieren. Dadurch kam es zu schädlichen Bodenveränderungen und massiven Grundwasserverunreinigungen.

Das Grundwasser wird deshalb seit 1997 mittels Sanierungsanlagen von *Chrom-VI* und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen *LHKW* befreit. Gemäß einem Bericht des Ingenieurbüros *Dr. Liebermann GmbH* aus dem Jahr 2023 werden die gesetzlichen Schwellenwerte für *LHKW* seit 2014 nicht mehr überschritten und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird seit 2018 die Messung der LHKW-Zulaufkonzentration ausgesetzt. Die Belastung mit dem Stoff *Chrom-VI* nimmt seit Beginn der Sanierung zwar kontinuierlich ab, lag jedoch auch im Sanierungsjahr 2022 noch oberhalb der gesetzlich vorgegebenen maximalen Werte.

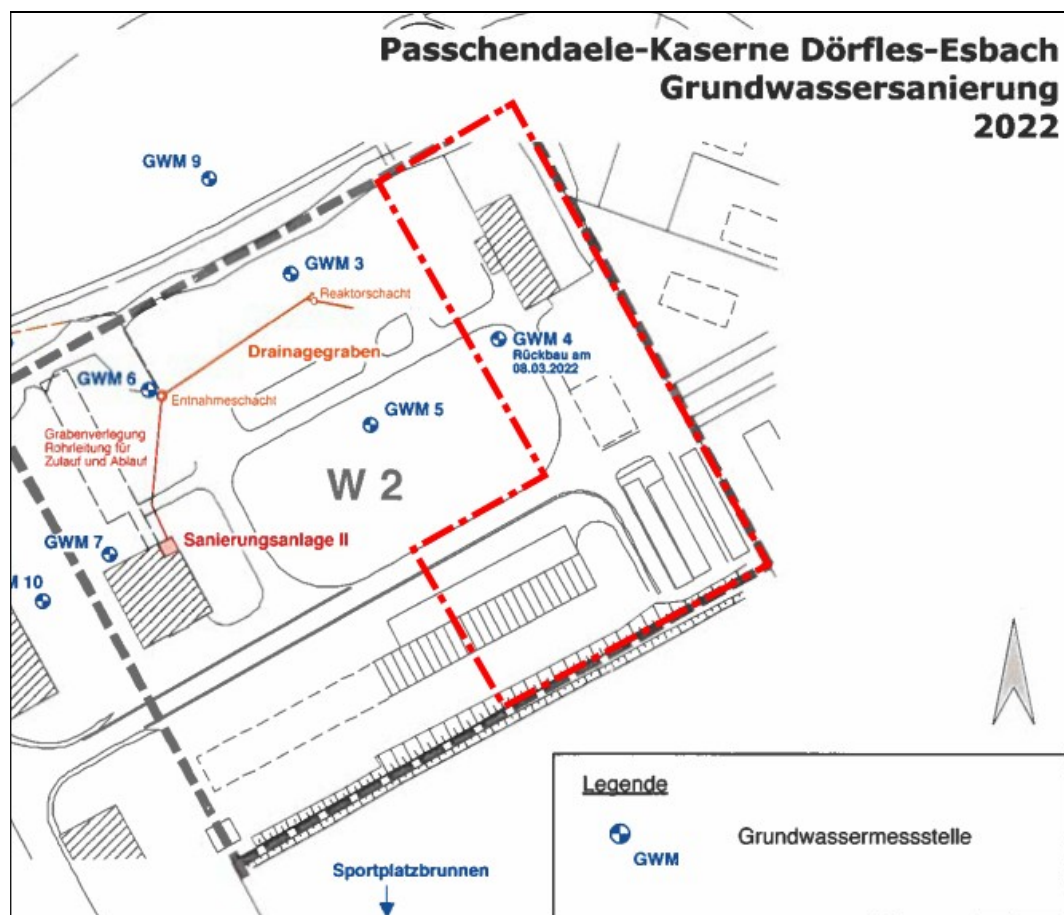


Abb. 8: Ausschnitt mit Lage Grundwassermessstellen

In und um den Geltungsbereich der aufliegenden Planung befinden sich Grundwassermessstellen (GWM) zur Kontrolle der Sanierungsmaßnahmen. Dabei ist die GWM 4 in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits abgebaut worden. Die GWM 3 und 5 werden von der aufliegenden Planung nicht berührt.

Um das Sanierungskonzept fortführen zu können sind im Rahmen der Bauausführungen mehrere Vorgaben zu berücksichtigen. So wird keine Unterkellerung der Anlage erfolgen, sondern der Hochbau auf Bodenplatten errichtet, um den Bodeneingriff so schonend wie möglich zu gestalten und möglichst wenig kontaminierte Böden auszuheben.

Im Zuge der Bauantragsstellung ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten, welches im Zuge der Baumaßnahmen vom Bauherrn zu berücksichtigen ist.

Das Niederschlagswasser vor Ort wird nicht direkt versickert, sondern gesammelt und dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Somit soll verhindert werden, dass durch das Niederschlagswasser Schadstoffe im Boden mobilisiert werden und ins Grundwasser gelangen.

Genauere Angaben zum Stand des Sanierungsverfahrens können den Anhängen 1 und 2 zu dieser Begründung entnommen werden.

1.2.6 Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet grenzt südlich an den Rottenbach und den dort befindlichen wassersensiblen Bereich an. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und können von Überschwemmungen und Überspülungen betroffen sein. Etwaige Nutzungen können von über die Ufer tretenden Flüssen und Bächen, zeitweise hohen Wasserabflüssen in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser beeinträchtigt werden.

Eine Beeinflussung des Plangebiets durch Überflutungen des Rottenbachs kann aufgrund der Entfernung von mindestens 60 m und der ansteigenden Topographie zum Plangebiet hin ausgeschlossen werden.

1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 1,2 ha und umfasst im Osten (Bereich Gesundheitszentrum) die Flur-Nrn. 309/25, 309/26, 309/42, 309/45 und 309/46, sowie Teile der Flur-Nrn. 308, 308/159 (Am Sportplatz), 309/15, 309/16 und 309/24 (Passchendaelestraße), Gemarkung Dörfles b. Coburg.

Der östliche Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Teile der Flur-Nrn. 308 und 308/159 (Am Sportplatz), Gmkg. Dörfles b. Coburg
- Im Osten: durch die Flur-Nrn. 308/95, 308/15, 308/21 und 310 (Passchendaelestraße), Gmkg. Dörfles b. Coburg
- Im Süden: durch die Flur-Nr. 309, Gmkg. Dörfles b. Coburg
- Im Westen: durch die Flur-Nrn. 309/22 (Passchendaelestraße) und 309/23, sowie Teile der Flur-Nrn. 309/15, 309/16 und 309/24 (Passchendaelestraße), Gmkg. Dörfles b. Coburg

Der westliche Geltungsbereich (Straßenzug) enthält Teile der Flur-Nr. 309/1, Gmkg. Dörfles b. Coburg, und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Teile der Flur-Nr. 309/1, Gmkg. Dörfles b. Coburg

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 309/23, 309/24 und 309/30, Gmkg. Dörfles b. Coburg

Im Süden: durch Teile der Flur-Nr. 309/1, Gmkg. Dörfles b. Coburg

Im Westen: durch die Flur-Nr. 5541, Gmkg. Coburg

Des Weiteren werden dem Geltungsbereich der Planung externe Flächen für Biotopausgleich zugeordnet.

2 Rechtliche Grundlagen und Verfahrenswahl

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „*Ehemalige Passchendaale Kaserne – Teil 1*“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne formelle Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung und ohne Monitoring durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
- Das Vorhaben hat eine Grundfläche im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 m².
- Es ist eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.
- Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- Es werden keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht durchzuführen. Entsprechend wird vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einer zusammenfassenden Erklärung sowie vom Monitoring abgesehen. Die Belange des Naturschutzes und des Umweltschutzes sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

3 VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Passchendaele Kaserne – Teil 1“ sieht die Errichtung eines Gesundheitszentrums im östlichen Teil des ehemaligen Kasernen Areals vor. Geplant ist die Ansiedelung mehrerer Fachärzte mit entsprechenden medizinischen Praxen- und Versorgungsmöglichkeiten. Des Weiteren sollen am Standort verschiedene Therapie-Angebote wahrgenommen werden können und ein spezialisierter medizinischer Fachhandel und Apotheken den Besuchern zur Verfügung stehen. Zusätzlich dazu soll ein kleiner Bäckereibetrieb im Gebäude zur Versorgung von Patienten und Besuchern angesiedelt werden.

Da diese aufgezählten Nutzungen nicht mit den Gebietseigenschaften eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO einhergehen, wird mit der aufliegenden Planung für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Gesundheitszentrum* festgesetzt. Folgende Nutzungen sind innerhalb des Gebiets zulässig:

- Facharztpraxen
- Therapiepraxen- und Räumlichkeiten
- Apotheken
- Medizinischer Einzelhandel
- Bäckerei

Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Eine kleine Teilfläche, westlich der künftigen SO-Fläche, wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Restfläche resultierte aus der neuen Verkehrsflächenaufteilung und kann später dem westlich gelegenen, geplanten Wohngebiet zugeschlagen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird künftig mit 0,9 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,5. Durch die neuen Werte zur GRZ und GFZ kann das Grundstück optimal ausgenutzt werden und Nachverdichtung im Innenbereich stattfinden. Die Überschreitung des Orientierungswerts für die versiegelbaren Flächen gemäß § 17 BauNVO auf 0,9 wird durch die Notwendigkeit entsprechender Nebenanlagen beim Betrieb eines Gesundheitszentrums begründet. So ist es erforderlich, für einen geordneten Betrieb eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für die Kunden und die Patienten zur Verfügung zu stellen.

Künftig sind im Plangebiet gemäß Planeinschrieb bis zu 3 Vollgeschosse zugelassen. Die Firsthöhe darf maximal 13 Meter ab der natürlichen Geländeoberkante (GOK) betragen. Dies soll die Gebäudehöhe im Gebiet begrenzen und keine ungewollte Höhenentwicklung ermöglichen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden entsprechend der Planzeichnung neu gefasst und an den späteren Gebäudekomplex angepasst.

Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung ergibt sich aufgrund der Wandlänge von mehr als 50 m. Es gelten weiterhin die Abstandsregeln des Art. 6 BayBO.

Grünplanerische Festsetzungen

Die flächenhafte Errichtung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung untersagt. Flächen, welche nicht anderweitig für die Bebauung von Stellplätzen, Garagen oder ähnlichen Nebenanlagen vorgesehen sind, sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies soll einer Verschlechterung des Kleinklimas durch zu hohe Versiegelung im bebauten Bereich vorbeugen und die Ressource Boden schonen. Des Weiteren wird durch die Anlage von Grünanlagen Lebensraum für Fauna und Flora dargeboten.

Um das Gebiet dauerhaft zu durchgrünen sind gemäß Planeinschrieb geeignete Laubbäume und Sträucher vorzusehen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. A 7 aufgelisteten Vorgaben zur Bepflanzung sind zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Durch die Verpflichtung, die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden und energiesparenden Beleuchtungsmitteln auszuführen, kann ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Insektensterbens geleistet werden. Diese sind als Bestäuber von Nutz- und Zierpflanzen essenziell für die Versorgung und deshalb unbedingt erhaltenswert. Dies kann durch einfache, technische Voraussetzungen gewährleistet werden (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass kontaminierter Bodenaushub ausgebaggert und vernichtet werden muss.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Gebäude im Geltungsbereich der Planung wird das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 10° festgesetzt. Hierdurch lässt sich die Geschossigkeit der vorgesehenen Bauwerke optimal ausnutzen und möglichst viel Fläche generieren.

Als neue Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen wird die bestehende Verkehrserschließungsanlage definiert. Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes über 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig. Stützmauern sind im Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Sockelmauern bei Zäunen sind nicht zulässig, es sei denn, diese liegen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Zäune haben einen Abstand von mindestens 15 cm vom Boden aus einzuhalten, um Kleinsäuger hindurch zu lassen.

Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen grundsätzlich zulässig. Damit kann das Kleinklima vor Ort verbessert werden.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur solche Ausführungen zulässig, deren Materialstruktur Ausschwemmungen schadhafter Stoffe ausschließt. Der technische Nachweis der Unbedenklichkeit des gewählten Materials für die Natur und den Wasserhaushalt ist gegenüber der Gemeinde zu entrichten.

Teile der neu zu errichtenden Gebäude liegen innerhalb des Fallbereiches vorhandener Bäume. Zum Schutz von Leib und Leben sowie Hab und Gut wird den Bauherren/Eigentümer empfohlen, ausreichende Schutzmaßnahmen zur Schadensvorsorge im Hochbau vorzusehen.

Parkierungsflächen – Private Straßenverkehrsflächen

Um einen reibungslosen Ablauf des Betriebs gewährleisten zu können, müssen im Vorhabengebiet ausreichende Flächen für Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dafür werden im südlichen Teilgebiet *Private Straßenverkehrsflächen* mit den jeweiligen Zweckbestimmungen *Wohnen* und *Gesundheitszentrum* festgelegt. Dabei soll die mit *Wohnen* bezeichnete Parkierungsfläche weiterhin für künftige private Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen. Daneben sollen ca. 70 Parkplätze für die Besucher des Gesundheitszentrums bereitgestellt werden.

Weitere 16 Stellplätze sollen an der südlichen Gebäudekante entstehen. Hier sollen vor allem die Parkplätze für den Notdienst der Apotheke sowie behindertengerechte Stellplätze entstehen.

Im nördlichen, rückwärtigen Gebäudeteil sollen zudem weitere 55 Stellplätze für die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums entstehen. Die Zufahrt hierzu erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße *Am Sportplatz*.

Insgesamt könnten somit für das Gesundheitszentrum ca. 141 Stellplätze nachgewiesen werden.

Erschließungsflächen – Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehende Passchendaalestraße. Zu diesem Zweck wird die bereits bestehende Straße ertüchtigt und eine etwa 6 Meter breite Erschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen. Des Weiteren sind Verkehrsflächen für die Straßenraumgestaltung und den fußläufigen Verkehr vorgehalten. Der Radverkehr soll auf den Pkw-Streifen mitgeführt werden.

Zur Vorbereitung möglicher ÖPNV-Anschlüsse im künftigen Baugebiet wurde im Bereich der ehemaligen Passchendaale Straße eine *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Hier können Wartebereiche für Reisende oder Gestaltungselemente des Straßenraums untergebracht werden. Damit kann eine sichere Organisation der diversen Verkehrsteilnehmer gewährleistet und eine Entschleunigung des Pkw-Verkehrs herbeigeführt werden. Die endgültige Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt über die dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Erschließungsplanung.

Zusätzlich zur Erschließung des angedachten Gesundheitszentrums wird ca. 300 m westlich des neuen Gebäudekomplexes ein weiteres Stück Verkehrsfläche gesichert. Hierbei handelt es sich um die künftige Anbindung der bestehenden Passchendaalestraße an eine geplante Kreisverkehrsanlage der Stadt Coburg. Diese soll langfristig den angedachten Klinikstandort Coburg an die nördlich gelegene Wilhelm-Ruß-Straße und die südlich gelegene Neustadter Straße anbinden.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Dabei wird das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal in der Passchendaalestraße eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und dem nördlich der Planung vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wird nicht angestrebt, um das Grundwasser zu schützen. Aufgrund der vorhandenen Altlasten könnte eine weitere Auswaschung von Schadstoffen drohen, die in tiefere Bodenschichten sickern.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Eine schalltechnische Untersuchung wird derzeit erarbeitet und im Zuge des Verfahrens den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Bei der Beurteilung der durch das Planvorhaben verursachten Geräusche in der schutzwürdigen Nachbarschaft sind aufgrund des normkonkretisierenden Charakters die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu beachten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	06:00 – 22:00 Uhr
nachts	22:00 – 06:00 Uhr

Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass etwaige anlagenbedingte Geräusche (z. B. Lieferverkehr einschließlich Verladetätigkeiten, gastronomischer Betrieb etc.) ausschließlich tagsüber zwischen 6:00 – 22:00 Uhr verursacht werden. Dies kann laut Angabe des künftigen Vorhabenträgers und der Gemeinde dadurch sichergestellt werden, dass eine Anlieferung der Bäckerei nicht zu den Nachtzeiten erfolgen soll.

Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass für Notdienste die Nutzung von Pkw-Stellplätzen zwischen 22:00 – 06:00 Uhr ausschließlich in den eigens markierten Parkbuchten stattfindet.

Haustechnische Anlagen im Freien (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei einer kontinuierlichen Geräuschabstrahlung so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und des Ausschlusses tieffrequenter Geräuschanteile sowie einer Übertragung von Körperschall obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume

im Sinne der DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) erfüllt.

Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurde eine Rodungszeitenbeschränkung (Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar) und die Kontrolle von zum Abbruch bestimmten Gebäuden auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rinden-spalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Ebenso sind zum Abbruch bestimmte Gebäude auf Vorhandensein von Fledermauspopulationen oder eine Quartiereignung hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartier(baum) schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsanalyse durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand April 2025) sind Teile von Biotopen innerhalb des Bebauungsplangebietes von Baumaßnahmen betroffen. Es befindet sich die naturnahe Hecke mit der Nr. 5731-0004-002 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG.

Pauschal geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG und Natura 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand April 2025) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen (z.B. zur Veste Coburg) werden, aufgrund der Höhenbegrenzung und der Anordnung der Baurechte, nicht beeinträchtigt.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits stark anthropogen überprägte Flächen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände mit den typischen baulichen Anlagen (Unterkunftsgebäude, Lagergebäude, Wege und Straßen), Rasen und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen (Straßenbäume und randlich verlaufende Hecken). Im nordwestlichen Bereich hat sich ein Baum- und Strauchbestand aus überwiegend einheimischen Arten junger bis mittlerer Ausprägung entwickelt. Die Krautschicht ist durch nitrophile Arten (vorwiegend Brennnessel) dominiert. Die verbale Kurzbeschreibung des Biotops lautet wie folgt

„... in der sehr hohen Strauchhecke herrschen Weißdorn, Vogelkirsche und Spitzahorn vor. Nach Westen und auch im nach Süden umknickenden Schenkel ist die Hecke weniger dicht und besitzt eher den Charakter einer Baumhecke.“

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/92 „Ehemalige Passchendaele-Kaserne“ ist der jetzt aufliegende Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Bereich der Flurstücks-Nummer 308, Gemarkung Dörfles-Esbach, ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplanes 1/92 „Ehemalige Passchendaele-Kaserne“ öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im dazugehörigen Grünordnungsplan ist das kartierte Biotop als zu erhaltendes Gehölz festgesetzt. Durch die in Teilbereichen nicht realisierten Bauvorhaben (Kindergarten) weicht die tatsächlich vorgefundene Vegetation von den Zielen des Grünordnungsplanes ab.

Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bereits bestehenden Baurechte, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Dennoch ist es aufgrund Art. 16 BayNatSchG erforderlich die überplanten und durch das Vorhaben beeinträchtigten Gehölzflächen des kartierten Biotops Nr. 5731-0004-002 im Umfang von ca. 500 m² flächengleich an anderer Stelle wiederherzustellen („Biotopausgleich“).

Der erforderliche Biotopausgleich für das kartierte Biotop Nr. 5731-0004-002 im Umfang von 500 m² erfolgt vollständig extern durch folgende Maßnahmen:

- Am westlichen Rand des Flurstückes 311, Gemarkung Einberg der Gemeinde Rödentel, ist eine naturnahe Hecke (mindestens dreireihig) auf einer Fläche von mindestens 150 m² auf bestehendem Grünland anzupflanzen.
- Am nordwestlichen Rand des Flurstückes 661, Gemarkung Mönchröden der Gemeinde Rödentel, ist eine naturnahe Hecke (mindestens dreireihig) auf einer Fläche von mindestens 150 m² auf bestehendem Grünland im Bereich des kartierten Biotops mit der Nummer 5732-0037-001 anzupflanzen.

- Am östlichen Rand des Flurstückes 59, Gemarkung Rothenhof der Gemeinde Rödental, ist eine natur-nahe Hecke (mindestens dreireihig) auf einer Fläche von mindestens 200 m² auf bestehendem Grünland anzupflanzen.

Für die Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

Der Pflanzabstand der Gehölze hat 1,5 m x 1,5 m zu betragen. Es sind Arten gemäß der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (Hei., 2xv, 100-150, vStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100) auszuführen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtlosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungs-pflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken oder regelmäßig auszumähen. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebens-fähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasser-faches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen, hier Biotopausgleich, sind unmittelbar in der an das Bauende der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Aufgrund der Lage der Ausgleichsflächen in einer Nachbargemeinde ist vorab das gemeindliche Einvernehmen z.B. im Zuge der Trägerbeteiligung einzuholen. Die Flächen sind im Grundbuch dinglich zu sichern.

6 FLÄCHENAUFTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.551 m² und teilt sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet	4.541 m ²	39,31 %
Allgemeines Wohngebiet	102 m ²	0,88 %
Private Grünfläche	71 m ²	0,62 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.919 m ²	25,27 %
Private Verkehrsfläche	3.918 m ²	33,92 %
Gesamtfläche	11.551 m²	100,00 %

7 VERFAHRENSSCHRITTE

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

- 15.05.2025 Beschluss zur Aufstellung der Änderung
- 15.05.2025 Beschluss des Vorentwurfs
- 21.05.2025 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 22.05. - 23.06.25 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie parallele Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Auswertung im Gemeinderat und Billigung des Entwurfs
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Abwägung im Gemeinderat und Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Coburg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
8. Bayerischer Bauernverband Coburg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
12. Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH (SÜC)
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14. Pledoc
15. Vodafone Kabel Deutschland

16. Kreisbrandrat
17. Industrie- und Handelskammer
18. Handwerkskammer
19. BUND Kreisgruppe Coburg
20. LBV Kreisgruppe Coburg

Nachbargemeinden

21. Stadt Coburg
22. Stadt Rödentel
23. Gemeinde Lautertal

Die Planunterlagen werden im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit bzw. den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. nach den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so wird der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Dörfles-Esbach, den 15.05.2025

Re/Sn-25.013.7

Für den Fachbereich

Bauleitplanung:



i. A. Reichelt

Planungsgruppe Strunz

Ingenieurgesellschaft mbH

Kirschäckerstraße 39

96052 Bamberg

☎ 0951 / 9 80 03-0

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West</i>	4
<i>Abb. 2: Ausschnitt gültiger FNP</i>	5
<i>Abb. 3: Ausschnitt BBP Nr. 1/92 „Ehemalige Passchendaele-Kaserne“</i>	6
<i>Abb. 4: Ausschnitt 1. BBP-Änd. "Ehem. Passchendaele Kaserne - Teil 1"</i>	7
<i>Abb. 5: BBP Nr. 21/11 "Ehemaliges BGS-Gelände" – Coburg</i>	8
<i>Abb. 6: Ausschnitt BBP NORD-WEST II "Rottenbachwiesen"</i>	9
<i>Abb. 7: Ausschnitt Bebauungsplan Dörfles "NORD-WEST"</i>	10
<i>Abb. 8: Ausschnitt mit Lage Grundwassermessstellen</i>	11