

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Hergeten III“**

mit Änderung der Ortsrandsatzung „Hergeten“

**Markt Rattelsdorf
Landkreis Bamberg**

Vorentwurf vom 19.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	6
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Baugrund	6
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	UMWELTBELANGE	11
6	IMMISSIONSSCHUTZ	12
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	14
	Anlage	
	Anhang	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Markt Rattelsdorf ist ein beliebter Wohnstandort im nördlichen Landkreis Bamberg und hat in den letzten Jahren die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete weitestgehend aufgeplant. Diese Baugebiete sind mittlerweile zu großen Teilen bebaut, auf die noch freien Bauflächen hat die Kommune keinen rechtlichen Zugriff, gleichwohl ist die Nachfrage jedoch nach wie vor ungebrochen.

Im Ortsteil Ebing befinden sich im innerörtlichen Bereich noch etwa 40 Baulücken. Nachdem die Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisieren, sieht der Markt keine Möglichkeit, hier weitere Bauflächen im Zuge eines Flächenmanagements zu mobilisieren.

Folgerichtig greift der Markt Rattelsdorf daher zur Bereitstellung von Bauland auf die wenigen noch vorhandenen Restflächen in Randlagen zurück, die ohne Errichtung völlig neuer Infrastruktur umgehend umsetzbar sind. Damit soll zum Einen dem auf Rattelsdorf als beliebtem Wohnstandort lastenden Nachfragedruck begegnet werden, zum Anderen sollen bauwillige Ortsansässige im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei kein Bevölkerungswachstum, sondern zumindest der Erhalt des Status quo, um die bestehende Infrastruktur zu sichern. Mit der Nutzung von erschlossenen Randflächen wird gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effektiv genutzt.

Der Marktgemeinderat hat daher am 26.09.2019 beschlossen, westlich des Siedlungsbereiches Hergeten den Bebauungsplan „Hergeten III“ aufzustellen, womit die bauliche Entwicklung im Bereich Ebing-West mit Erreichen der Ortsgrenze von Rattelsdorf ihren Abschluss findet.

Der Markt Rattelsdorf beabsichtigt, vor der Realisierung des Baugebietes zur Steuerung der zukünftigen Baulandveräußerung die Flächen zu erwerben, um zu vermeiden, dass Grundstücke bevorratet werden.

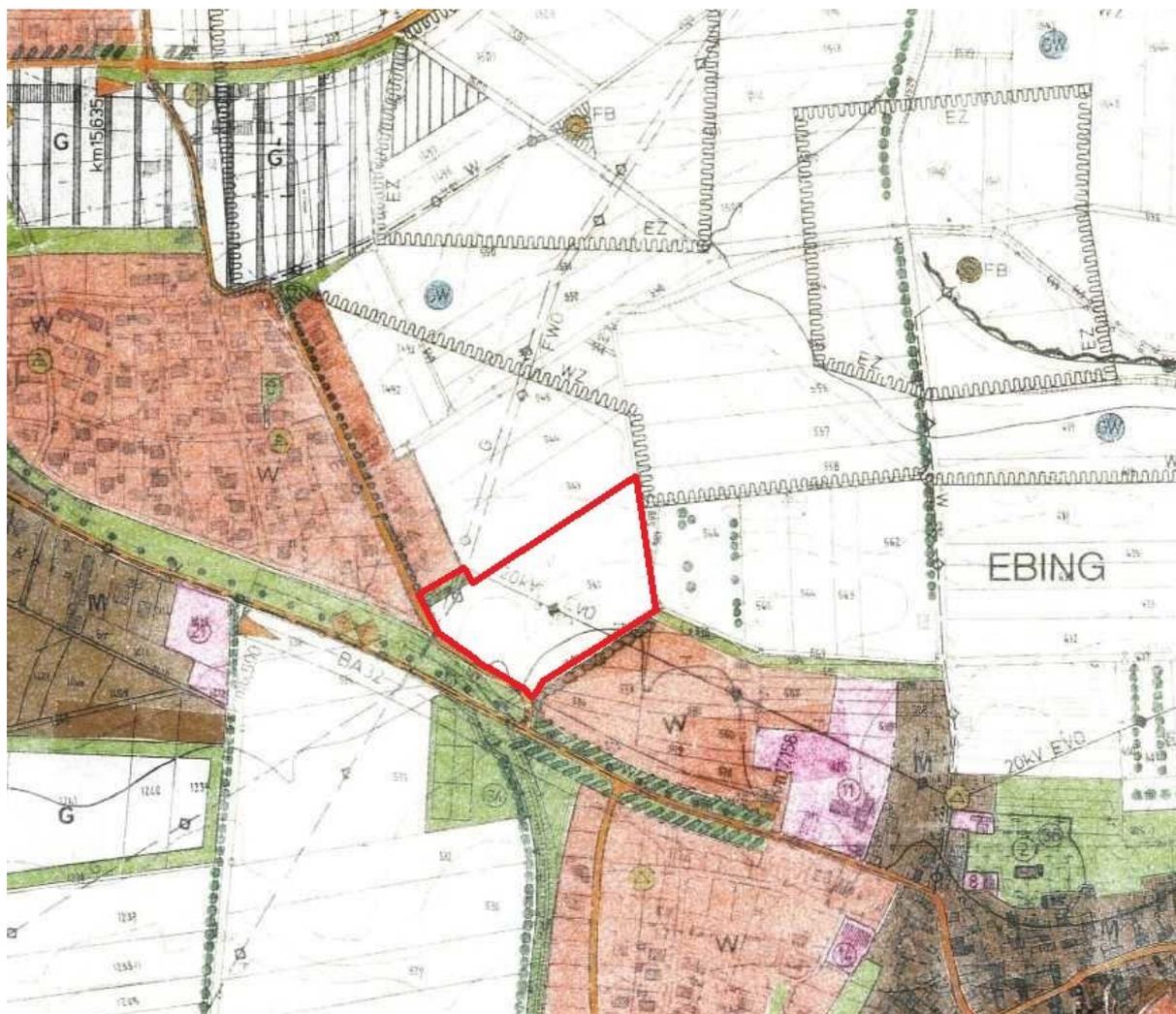
Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

Beim Verfahren findet § 13 b BauGB Anwendung. Dies bedeutet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB. Dementsprechend wird auf Umweltprüfung und Umweltbericht im weiteren Verfahren verzichtet; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie auch Grünfläche ausgewiesen. (nachfolgende Abbildung). Da nun Wohnbaufläche aufgeplant wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .

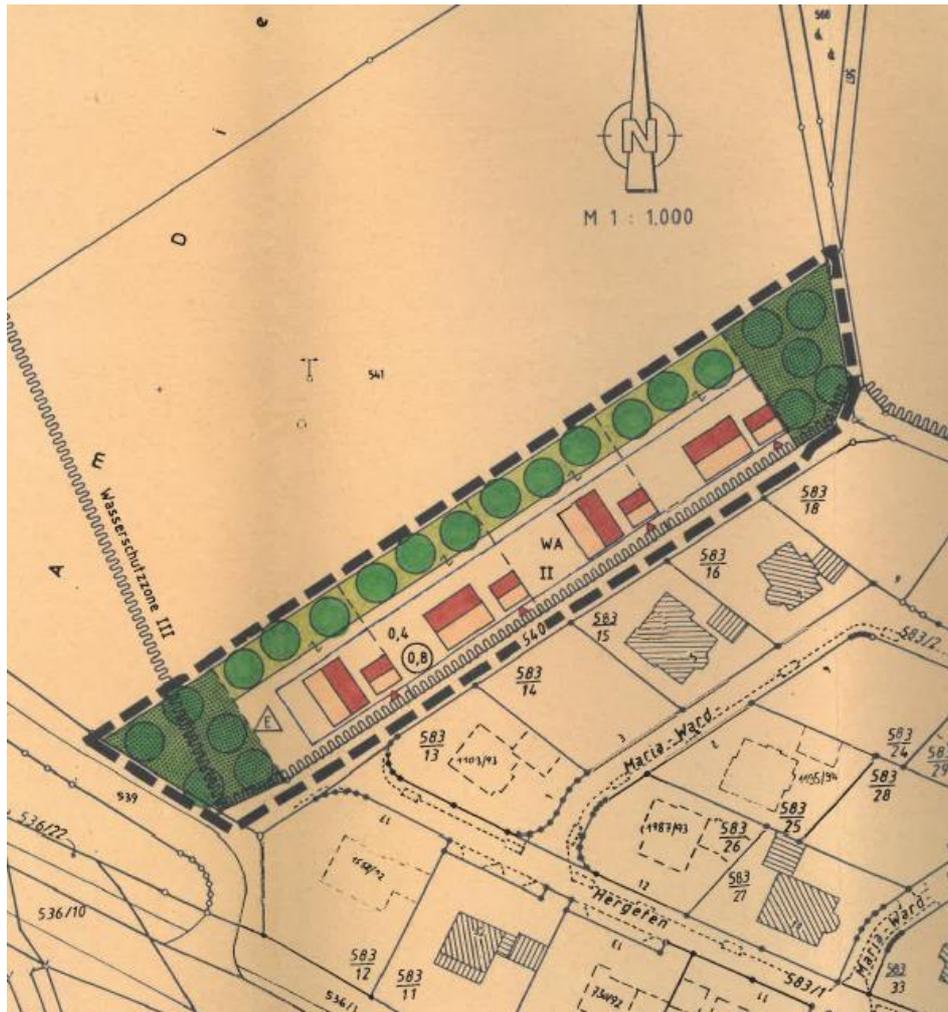


Auszug aus dem gültigen FNP mit Geltungsbereich

Ortsrandsatzung „Hergeten“

Im Jahr 2000 war die Ortsrandsatzung (ORS) „Hergeten“ aufgestellt worden, die vier Baurechte für Wohnhäuser als Abschluss der baulichen Entwicklung von Ebing nach Westen vorsah. Damals war noch die regionalplanerische Vorgabe eines Trenngrüns zwischen den Gemeindeteilen zu beachten.

Die Einhaltung des Trenngrüns wird nun nicht mehr gefordert. Die ORS ist bis heute nicht umgesetzt worden. Angesichts des Baulandbedarfs aufgrund der hohen Nachfrage sowie der Tatsache, dass die seinerzeitige ORS keine Weiterentwicklung nach Westen offenhielt, wird die ORS gemäß Beschluss vom 26.09.2019 mit geändert, um eine Neuplanung inklusive der Flächen der bisherigen ORS vornehmen zu können.



Ortsrandsatzung „Hergeten“ aus dem Jahr 2000

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13b BauGB vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

26.09.2019	Aufstellungsbeschluss
19.05.2020	Beschluss des Vorentwurfes
29.05.2020	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
03.06. - 02.07.2020	Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
	Auswertung im Marktgemeinderat mit Billigung des Entwurfs
	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Auswertung im Marktgemeinderat mit Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Bamberg, in der Marktgemeinde Rattelsdorf, im Nordwesten des Ortsteils Ebing, ca. 13 km nördlich der Stadt Bamberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt

- | | |
|----------------|---|
| im Nordwesten: | durch die Flur-Nrn. 1483, 1487/4 und 1487/5 und durch Teile der Flur-Nrn. 1439 (Angerstraße), 1484 (Gartenstraße) und 1485 (Gehweg Gartenstraße), Gmkg. Rattelsdorf, sowie durch die Flur-Nr. 543 und Teile der Flur-Nr. 542, Gmkg. Ebing |
| im Nordosten: | durch die Flur-Nrn. 569 (Wirtschaftsweg), Gmkg. Ebing |
| im Südosten: | durch die Flur-Nrn. 583/12, 583/13 und Teile der Flur-Nrn. 540 (Wirtschaftsweg) und 583/1 (Straße „Hergeten“), Gmkg. Ebing |
| im Südwesten: | durch Teile der Flur-Nrn. 536/1, 538/1 und 539/1, Gmkg. Ebing |

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 541 und Teile der Flur-Nrn. 539 (Gartenstraße, 540 (Wirtschaftsweg), 542 und 583/1 der Gemarkung Ebing sowie die Flur-Nr. 1486 sowie Teile der Flur-Nrn. 1439 (Angerstraße), 1484 (Gartenstraße) und 1485 (Gehweg Gartenstraße) der Gemarkung Rattelsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Itz-Baunach-Hügelland“ (117-A) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland (11 / D59)“.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas, Kartenblatt 5931) befindet sich das Baugebiet innerhalb von quartären Ablagerungen (Kies, wechselnd sandig, steinig) aus mittelpleistozänem Flussschotter.

Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde (podsolig), geringer verbreitet die Podsol-Braunerde, aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke.

Laut Landschaftsentwicklungskonzept „Oberfranken-West“ (LEK) gehören die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Oberfränkisches Hügelland“. Gemäß LEK wird das dortige Ertragspotenzial als gering bis mittel eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand Mai 2020) keine Boden- oder Baudenkmale. Zu Meldepflicht und Verhalten bei Auftreten von Bodenfunden sind im Textteil zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise enthalten.

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannens (weiße Wanne) auszubilden. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Eine Baugrunduntersuchung liegt vor (s. Anhang).

Altlasten sind nicht bekannt. 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. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Das städtebauliche Konzept und Ziel des Marktes besteht in der Schaffung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind an diesem Standort städtebaulich aus Gründen des Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes nicht erwünscht und würden den gemeindlichen Zielen zuwiderlaufen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da das Gebiet ausschließlich als Wohnbaufläche genutzt werden soll. Andersgelagerte Nutzungen werden nicht vorgesehen, weil diese mit dem Ruhebedürfnis einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Zudem soll gezielt Wohnraum geschaffen werden, und dieser nicht durch andere Nutzung blockiert werden.

Verkehrsflächen:

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird die bestehende Gartenstraße, die südöstlich am Gebietsrand entlang läuft, in Richtung Nordosten verzogen und entspannt somit die jetzige Abbiegesituation. Gleichzeitig wird mit der neuen Gartenstraße an das bestehende Baugebiet „Hergeten“ angeschlossen. Eine Ringstraße in nordöstlicher Richtung erschließt das neue Baugebiet, und lässt im Nordwesten und Nordosten mittels Stichen die Möglichkeit, das Baugebiet bei Bedarf in Zukunft zu erweitern. Mit der Anlage einer Mischverkehrsfläche (siehe Anlage 1) oder eines Minikreisverkehrs (siehe Anlage 2) werden die neue Ringstraße, die Gartenstraße und die Straße Hergeten mit der Ebinger Hauptstraße verbunden. Auch die Zufahrt von dem am Planungsgebiet südwestlich gelegenen Flurweg kann mit einem Traktor noch erreicht werden. Durch die Errichtung dieser Verkehrsanlage wird ein geregelter Verkehrsfluss garantiert. Eine fußläufige Erschließung wird in die Breiten der im Planschrieb dargestellten Verkehrsflächen mit einkalkuliert, bedürfen jedoch einer genaueren Planung im

Rahmen der Erschließungsplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung wird sichergestellt, dass ein Befahren der Fußwege durch die Gemeinde mit entsprechenden Pflege- und Instandhaltungsfahrzeugen möglich ist. Dies dient dem Bewirtschaften der Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeinschrieb mit je 1,2, bzw. 0,8 festgesetzt. Es sind gemäß Planeinschrieb Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen (Erd- und Dachgeschoss = II VG oder Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss = III VG) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt, gleichzeitig kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung nach, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und so viel Wohnraum wie möglich zur Verfügung zu stellen.

Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. In den Baufenstern, welche mit WA₁ gekennzeichnet sind, werden mindestens drei, höchstens jedoch sechs Wohneinheiten zugelassen. Damit wird die Schaffung von Mehrfamilienhäusern gewährleistet. Baufenster mit der Kennzeichnung WA₂ sollen zwei bis vier Wohneinheiten beherrbergen. Auch diese Festsetzung schafft Platz für Mehrfamilienhäuser, jedoch in einem baulich kleineren Umfang, welcher einen harmonischen Übergang zur nordöstlich folgenden Bebauung garantiert. Mit WA₃ gekennzeichnete Baufenster dürfen maximal zwei Wohneinheiten beherrbergen. Dies dient der hohen Nachfrage von Bauwilligen nach Einzelhausbauten mit umschließenden Garten.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um einerseits eine größere Bauvielfalt und andererseits eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zugelassen (Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach, Walmdach). Ausnahmsweise kann, in den mit WA₁ gekennzeichneten Baufenstern als drittes Geschoss anstelle eines Dachgeschoss auch ein Laternengeschoss gebaut werden. Als Dachform wird lediglich das Tonnendach ausgeschlossen, die anderen Dachformen sind zur Schaffung größerer Wahlfreiheit zulässig. Zur Vermeidung der Auslösung von Schwermetallionen und deren Verfrachtung in das Grundwasser sind unbeschichtete Metaldächer ausgeschlossen.

Die Gebäudeanordnung kann frei gewählt werden. Dies ermöglicht einerseits eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie, womit dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden kann, bietet aber andererseits auch individuellen Gestaltungsspielraum.

Bei Satteldächern ist ein Kniestock von 1,0 m zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig. Damit wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Die Dacheindeckung ist zur Anpassung an die umgebende Bebauung in rot, braun, grau oder schwarz zulässig.

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist entweder das Flachdach zulässig oder eine Dachneigung in einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung). Damit können individuelle Bauwünsche realisiert werden.

Auf flacher geneigten Dächern (bis 30°) kann eine Begrünung (mind. als Extensivbegrünung mit 8 bis 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht) erfolgen (Sedum-Gras-Kraut-

Begrünung o. ä.), um den Oberflächenwasserabfluss zu verlangsamen und die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Letzterem dient auch die zulässige Fassadenbegrünung.

Nebenanlagen dürfen bis zu einer Flächengröße von insgesamt 25 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung.

In Anlehnung an die in der Umgebung befindlichen Baukörper werden Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Nachbargebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher Einfriedungen vermieden.

Zaunsockel sind – außer zur Straße hin - unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Zu diesem Zweck hat die Zaunanlage auch einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen (Stauraum auf dem Grundstück). Sie müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht. Dies soll das Parken auf den Grundstücken gewährleisten, und nicht auf dem Straßenbereich.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen die nachbarrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden.

Bei Pflanzmaßnahmen sind Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Auf diese Schutzabstände und zu beachtende Merkblätter wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Um die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet zu erhalten und verbessern werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht gestattet. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

Festgesetzt wird die offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird die Einpassung in den umgebenden Siedlungscharakter gewährleistet.

Zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft sind zur Fassadengestaltung keine grellen, reinweißen, reflektierenden sowie fluoreszierenden Anstriche und Materialien zulässig.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gartenstraße, welche einen Anschluss an die E-binger Hauptstraße im südwestlichen Abschnitt gemäß Bestandsanschluss hat. Die Gartenstraße wird in ihrer Linienführung in ihrer bisherigen Lage nach Osten hin verschoben und im Kreuzungsbereich mit der Angerstraße neu trassiert. Eine kleinteilige Wegefläche der bis-

herignen Gartenstraße wird als Geh- und Radweg erhalten; die restliche Fläche wird Bauland.

Die Erschließungsstraße Hergeten, der Wirtschaftsweg sowie die neue Erschließung des Baufeldes mündet in den zentralen Knotenpunkt der im aufliegenden Vorentwurf als sogenannter Verkehrsberuhigter Bereich mittels Mischverkehrsfläche organisiert ist. Alternativ dazu könnte auch ein sogenannter Minikreisverkehr mit einem ungefähren Durchmesser von 22 Metern errichtet werden.

Die Planung sieht mögliche Erweiterungen von Bauflächen für zukünftige Generationen mittels mehrerer Stichverkehrsflächen vor. Die Straßenbreite wird mit 8 Metern im Bebauungsplan vorgesehen. Dies ermöglicht eine ausreichende Fläche für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr. Durch die Verlegung der Gartenstraße wird die Engstelle Gartenstraße/ Angerstraße entspannt und aus verkehrstechnischer Sicht sicherer gemacht. Durch die Errichtung einer Mischverkehrsfläche/Minikreisverkehrsfläche im Bereich des Anschlusses neuer Gartenstraße, Ebinger Hauptstraße und Straße „Hergeten“ wird der bestehende und neu zu erwartende Verkehr sinnvoll arrangiert und auf die Umgebung verteilt. Zur fußläufigen Erschließung des Gebietes sind Gehwege vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über gemeindeeigene Brunnen. Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt.

Das Baugebiet Hergeten III kann an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Weitere Details sind im Zuge der Erschließungsplanung zu klären, ebenso inwieweit die Druck- bzw. Löschwasserhältnisse für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung ausreichen. Die Netzerweiterung ist entsprechend dem Wasser- bzw. Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, ausreichend dimensionierte Mischkanäle sind vorhanden.

Oberflächenwasser ist dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Das Konzept sieht aufgrund der Aussagen der Baugrunduntersuchung (siehe Anhang) eine lokale dezentrale Versickerung der Oberflächenwässer in den Gartenbereichen der Bauparzellen vor. Über Mulden bzw. belebte Bodenzonen ist das Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Ein Notüberlauf ist so anzulegen, dass das überschüssige Wasser Richtung öffentliche Verkehrsfläche läuft. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in gleicher Form mittels Rigolen regenwassertechnisch zu entwässern. Ein Notüberlauf kann Richtung öffentliche Grünfläche im Innenbereich geführt werden. Dort ist sicherzustellen, dass eine flächenhafte Versickerung möglich ist.

Die Höhen der Baugrundstücke sind auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße anzupassen, wobei sicherzustellen ist, dass die Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs der Regenwasser-Versickerung in den öffentlichen Straßenraum sicherstellen zu können..

Die Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze, über die das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen ist.

Damit wird eine ordnungsgemäße und naturnahe Regenwasserableitung sichergestellt.

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird die Ressource Wasser geschont.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Nutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) ist zulässig, ebenso die Nutzung von Erdwärme (Geothermie). Damit soll dem klimaschädlichen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden.

5 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

Gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gilt der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich. Es wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterien des § 13b BauGB i. V. m. § 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 Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur optischen Einbindung des Baugebietes werden im Osten Randeingrünungen als Pflanzgebote auf öffentlichem Grün sowie eine Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Demnach wird auch dem Eingriffsminimierungsgebot gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

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.

Amtlich festgesetzte Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen (Stand Mai 2020).

Der Geltungsbereich 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. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Mai 2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Gehölze existieren innerhalb der Vorhabenflächen nur auf der Fläche mit der Flur-Nummer 1486, Gemarkung Rattelsdorf. Sollte ein Erhalt der bestehenden Gehölze nicht möglich sein, wird die Neupflanzung an einer anderen Stelle auf dem neu zu entstehenden Baugrundstück empfohlen. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen - durch die zulässig werdenden Eingriffe keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Kreisstraße BA 32

Südwestlich des Baugebietes verläuft die Kreisstraße BA 32, etwa 25 m von den nächstliegenden Wohngebäuden im geplanten Baugebiet entfernt. Gemäß den jüngsten verfügbaren Zählergebnissen von 2015 ergaben sich an der Zählstelle 5931/9700 in 24 h 2.225 Kfz. Der LKW-Anteil liegt tags bei 3,8 und nachts bei 4,7 %.

Um auch eine Zunahme für die Zukunft zu berücksichtigen, wurde diese durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) mit einer Steigerung von 10 % für das Prognosejahr 2025 hochgerechnet:

$$\text{DTV 2015} \times 1,1 = 2.225 \text{ Kfz/24 h} \times 1,1 = 2.448 \text{ Kfz/24 h} = \text{DTV 2025}$$

Aus diesen Werten ergibt sich im zweiten Geschoss der in der nachfolgenden Grafik dargestellte Beurteilungsspegel L_r mit tags 55,7 dB(A) und nachts 47,9 dB(A).

Name der Straße: Kr BA 32						
Verkehrszahlen	: 2481 Kfz/24h	Tag	Nacht		Tag	Nacht
	M	0,060	0,009			
	M (Kfz/h)	149	22			
	p (% Lkw)	3,8	4,7	$L_{m(25)}$	60,2	52,2 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 50 km/h, Lkw 50 km/h			D_V	-5,1	-4,9 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Eingabe			D_{Str0}	0,0	0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0	0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		Tag: 55,1 dB(A)		Nacht: 47,3 dB(A)		
Höhe der Straße	: 100,00 m	Höhe Immissionsort.	: 105,60 m			
Geländehöhe an Straße	: 100,00 m	Geländehöhe am Immissionsort.	: 100,00 m			
Abstand der Fahrspuren	: 3,50 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 25,00 m			
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m					
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur		
s	:	23,80 m	:	27,23 m		
Entfernungskorrektur	:	1,79 dB(A)	:	1,17 dB(A)		
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	3,05 m	:	3,05 m		
Bodenabsorption	:	-0,73 dB(A)	:	-1,08 dB(A)		
Pegel L_r		Tag: 55,7 dB(A)		Nacht: 47,9 dB(A)		

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet liegen bei

tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Diese werden tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 3 dB(A) überschritten. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist daher für die unmittelbar an der Kreisstraße BA 32 (Ebinger Hauptstraße) liegende Bauzeile der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse Drei festgesetzt.

Bezüglich haustechnischer Anlagen (Klima-, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.) ist zu beachten, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet einzuhalten sind. Ein detaillierter Hinweis ist im Textteil zum Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten.

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft können auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) verursacht werden. Diese sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
6. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
9. Bayerischer Bauernverband Bamberg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
12. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann

Nachbargemeinden

15. Stadt Baunach
16. Gemeinde Breitengüßbach
17. Markt Ebensfeld
18. Gemeinde Itzgrund
19. Gemeinde Reckendorf
20. Markt Rentweinsdorf
21. Gemeinde Untermerzbach

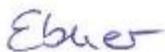
Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gegeben. Nach abschließender Auswertung im Marktgemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und / oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 19.05.2020

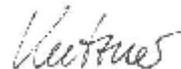
Ku/Re-19.032.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder

Anlage 1

Mischverkehrsfläche



Anlage 2

Minikreisverkehr

