

BEGRÜNDUNG

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kappelberg“**

mit

Änderung Bebauungsplan „Neukreuth“

**Gemeinde Stegaurach
Landkreis Bamberg**

Satzung vom 26.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	5
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	7
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
3.4	Flächenaufteilung	8
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	UMWELTBELANGE	10
7	IMMISSIONSSCHUTZ	12
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	12

AnlageAnhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Stegaurach liegt innerhalb der Metropolregion Nürnberg am südwestlichen Rand des Oberzentrums Bamberg im Aurachtal. Der plangegegenständliche Geltungsbereich befindet sich in Mühlendorf, ca. 3 km westlich von Stegaurach. Beide Ortsteile sind über die Staatsstraße St 2276 und die Bundesstraße B 22 direkt an das regionale und übergeordnete Verkehrsnetz optimal angebunden.

Die Gemeinde Stegaurach besitzt einen rechtswirksamen Bebauungsplan Neukreuth aus dem Jahre 1981, der im südwestlichen Teil durch die aufliegende Planung berührt wird und anzupassen ist.

Ziel der aufliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Baurechtes auf Teilen der Flur-Nr. 207, Gemarkung Mühlendorf. Der Antragsteller, im Weiteren Vorhabenträger genannt, beabsichtigt, auf seinem Grundstück Fl.-Nr. 207 ein Einfamilienhaus zu errichten. Vorhabenträger ist:

Cordula Dennert
Trosdorfer Weg 8
96120 Bischberg.

Nach einer Vielzahl von Abstimmungen mit der Gemeinde und dem Landratsamt wurde dem Vorhabenträger bedeutet, dass die beabsichtigte Lage des Baukörpers außerhalb des zu bebauenden Innenbereiches liegt und auch die Grenze des Flächennutzungsplans der Gemeinde überschreitet. Daher ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig, um das grundsätzlich nicht in Frage gestellte Planungsziel der Errichtung eines Wohngebäudes in diesem Bereich sicherzustellen.

Da es sich hier um ein ganz konkretes Vorhaben handelt, hat die Gemeinde bestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (ff. BauGB) aufzustellen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen, qualifizierten Bebauungsplans soll der § 13b Baugesetzbuch (BauGB) – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – Anwendung finden.

Die Gemeinde Stegaurach war im Rahmen eines Pilotprojektes Flächenmanagement aktiv bei der Schließung von Baulücken tätig und hat dadurch in den zurückliegenden Jahren eine aktive und erfolgreiche Innenverdichtung vor Außenentwicklung betrieben. Bei den im Gemeindegebiet noch bestehenden Baulücken hat die Gemeinde keinen juristischen Zugriff. Diese Grundstücke gegen den Willen der Eigentümer einer Bebauung zuzuführen, ist nicht möglich. Die Gemeinde bemüht sich aktiv um Innenentwicklung und überprüft turnusmäßig den Gebäude- und Grundstücksleerstand und fragt die Verkaufsbereitschaft ab. Der Erfolg ist jedoch gering.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bzgl. Baulücken oder Gebäudeleerstand von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abhängig: Sofern diese Bereitschaft nicht oder nur in geringem Umfang besteht, muss sie als Antwort auf die vorhandene Nachfrage zur Wahrung ihres Bevölkerungsstandes und zur Sicherung ihrer technischen und sozialen Infrastruktur auf die Aufplanung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen ausweichen. Andere Alternativen hat sie nicht.

Da die Gemeinde sich bewusst ist, dass Eigentümer ihre Baugrundstücke häufig auch zur Bevorratung (z. B. für Nachkommen) vorhalten, strebt sie mittlerweile grundsätzlich den Erwerb der Bauflächen an, um juristischen Zugriff zu haben, Spekulation zu unterbinden und

längerfristige Baulücken zu vermeiden. Im aufliegenden Fall ist dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse zu Gunsten des Antragstellers nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat daher am 07.08.2018 beschlossen, dem Bauvorhaben und somit der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kappelberg“ generell zuzustimmen. Im Zuge der vorab stattgefundenen Konzeptplanungen wurde der Umgriff entsprechend festgelegt.

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

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt (s. Abbildung 1). Planungsziel hierfür ist die Ausweisung als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

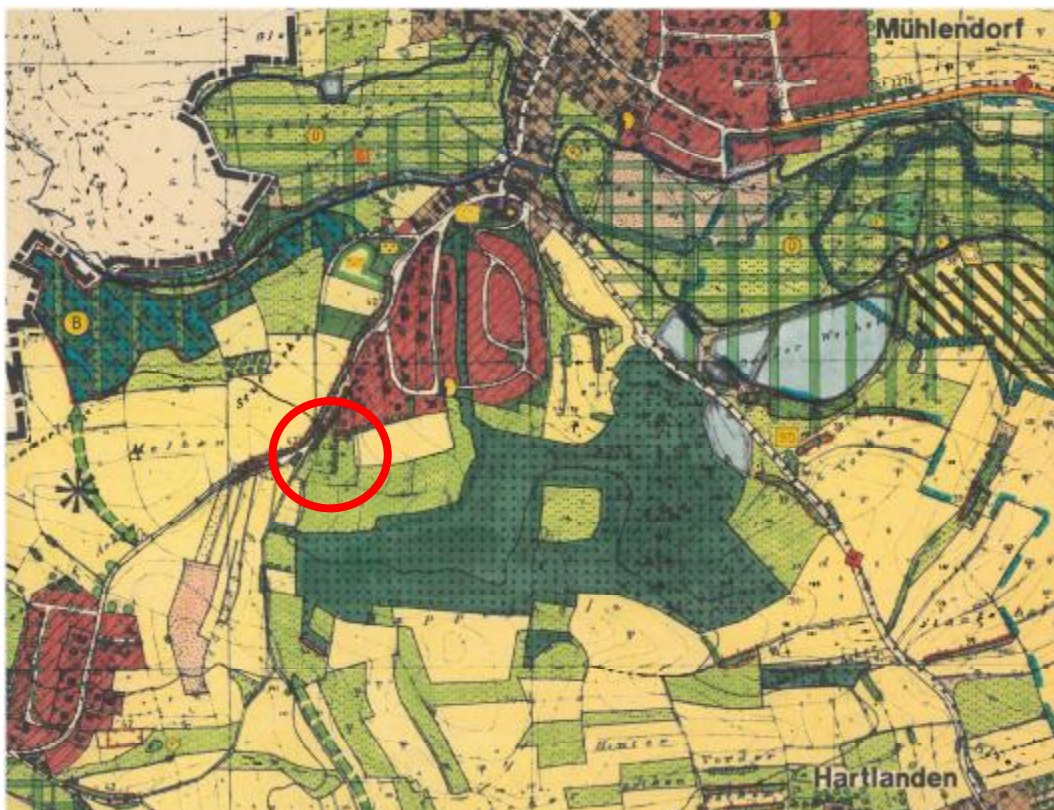


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Plangebiet rot umrahmt

Um die Auswirkungen der Planung besser zu bewerten können, wurde eine tachymetrische Aufnahme des Planumgriffs veranlasst. Dieser Bestandslageplan bildet die Grundlage des aufliegenden Bebauungsplanes und zeigt die genauen Höhenverhältnisse sowie die Ausgangslage bei den Anschlüssen.

Auswirkungen auf die Umgebung sowie die Einwirkungen der umgebenen Nutzungen auf das Plangebiet können als vernachlässigbar angesehen werden angesichts des Planungsinhaltes und –zieles. Die Errichtung des Einfamilienhauses fügt sich in die umgebende Nutzung ein, Störfaktoren sind nicht zu erwarten.

Lediglich aufgrund der auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfindenden Bewirtschaftung kann es zu Emissionen von Staub, Gerüchen und Lärm kommen. Diese sind bei ordnungsgemäß ausgeübter Landwirtschaft für ein "Wohnen auf dem Lande" typisch und zu tolerieren.

Zur Einplanung einer Zufahrt von Norden ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Neukreuth“ von 1981 erforderlich, da von der Flur-Nr. 208 – die dem Bauherrn gehört – ein entsprechender Teil des Grundstücks zur privaten Verkehrsfläche gemacht werden muss (s. Bebauungsplan).

Im Gebiet bestehen Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH (s. Lageplan in der Anlage). Hierzu sind Hinweise zu beachten, die entsprechend in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen sind.

1.3 Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Anwendung des Verfahrens nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Dies bedeutet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, da im Bebauungsplan die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 qm umfasst, nur Wohnnutzung vorgesehen ist und die Fläche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

09.04.2019	Aufstellungsbeschluss
09.04.2019	Beschluss des Vorentwurfs
02.05.2019	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
03. – 24.05.2019	Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
25.06.2019	Auswertung im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfs
01.08.2019	ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
09.08. – 11.09.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffrtl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
26.11.2019	Auswertung im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss
Januar 2020	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 Plangebiet liegt im Südwesten von Mühlendorf, südlich der Verbindungsstraße von Mühlendorf nach Kreuzschuh, und schließt im Osten an den Siedlungsbestand „Neukreuth“ an. Der rechtswirksame Bebauungsplan dieses Gebietes muss hinsichtlich der Zufahrtssituation angepasst werden. Daher ist ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes auch Gegenstand der aufliegenden Planung.

Es ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Flur-Nr. 215/20 (Straße Kappelberg) und durch Teile der Flur-Nr. 221/3 (Neukreuthstraße), Gmkg. Mühlendorf
- Im Osten: durch die Flur-Nrn. 212, 215/17, 215/20 (Kappelberg) und Teile der Flur-Nr. 208 (Anwesen Kappelberg 2), Gmkg. Mühlendorf
- Im Süden: durch Teile der Flur-Nrn. 207 und 208, Gmkg. Mühlendorf
- Im Westen: durch die Flur-Nr. 229/2 (Wirtschaftsweg) und Teile der Flur-Nr. 221/3 (Neukreuthstraße), Gmkg. Mühlendorf

Das Baugebiet umfasst Teile der Flur-Nrn. 207, 208 und 221/3 (Neukreuthstraße), Gemarkung Mühlendorf, mit einer Gesamtfläche von 0,278 ha.

2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ (D59).

Gemäß der Geologischen Karte im Umweltatlas Bayern wird der Untergrund von der geologischen Einheit des Burgsandsteins gebildet und besteht somit aus fein- bis grobkörnigem Sandstein, Gerölle; Chalcedon-Linsen und dreigliedert durch Tonsteinlagen (Basisletten). Gemäß Bodenübersichtskarte findet sich überwiegend Braunerde, welche durch Bodenwasser pseudovergleyt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand Januar 2019) keine Boden- oder Baudenkmale bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die entsprechende Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Vor Baubeginn wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

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. 6 BauNVO werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. Die genannten Nutzungen sind an diesem Standort weder städtebaulich noch immissionsschutztechnisch erwünscht und würden dem angestrebten Gebietscharakter zuwiderlaufen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Belastungen aus haustechnischen Anlagen sind Einschränkungen ihrer Nutzungszeiten und Vorgaben zu maximal zulässigen Teilbeurteilungspegel aufgenommen worden. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. Es ist ein Einzelhaus mit 1 Vollgeschoss sowie einem talseitig ausgebauten Untergeschoss auf ca. der Hälfte der darüberliegenden Wohnfläche zulässig.

Um überdimensionierte und damit unschöne Höhenentwicklungen zu vermeiden, ist die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf 0,1 bis 0,5 m über dem Niveau der Bezugshöhe (anliegendes natürliches Gelände), die damit die neue Geländehöhe definiert, festgelegt. Bezugspunkt ist dabei die Mitte des Baukörpers.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sowie die natürliche Geländesituation sichergestellt, ohne dass nicht gewollte Abgrabungen und Eintiefungen in die Topographie stattfinden.

Das Wohngebäude darf maximal zwei Wohneinheiten aufweisen. Damit wird dem generationsübergreifenden Wohnen in einem Haus im ländlich geprägten Raum Rechnung getragen.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Sicherung des beabsichtigten Bauvorhabens wird das Flachdach mit einer maximal zulässigen Dachneigung von bis zu 12° festgesetzt.

Die Gebäudeanordnung und somit die Baugrenze basiert auf einem Konzept des Vorhabenträgers. Dies ermöglicht eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie auf dem Flachdach, wobei die Panels nicht mehr als 20 % ihrer Gesamthöhe über der Attika herausragen dürfen. Mit der Möglichkeit der Nutzung von Solarthermie kann dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden. Für die Garage bzw. Carportanlage ist im Bebauungsplan ebenfalls eine Baugrenze mit der Zweckbestimmung Garage/Carport aufgenommen worden.

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist die gleiche Dachform zulässig wie beim Hauptgebäude. Damit können die individuellen Bauwünsche realisiert werden.

Dach- und Fassadenbegrünung sind zulässig und begrünt auszuführen; sie dienen neben der optischen Gestaltung und der Pufferung des Oberflächenwasserabflusses auch der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Nebenanlagen wie Stellplätze oder Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 40 m² nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Damit werden alle notwendigen Funktionen planungsrechtlich gesichert und einer zu intensiven Bebauung außerhalb der Baugrenzen vorgebeugt.

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit Pflasterbelag, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

Dies erhöht die Versickerungsrate von Oberflächenwasser und reduziert den Oberflächenwasserabfluss.

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 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 1,5 m ist zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher Einfriedungen vermieden.

Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m, bei Carports von 3 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf. Damit wird Stauraum auf dem Grundstück geschaffen.

Auf der Bauparzelle sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, um ausreichende private Stellflächen zu schaffen und der öffentliche Raum vor dem Zuparken bewahrt werden soll.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB Art. 47 und Art. 48) verwiesen.

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

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig, um störende Wirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Diese Beschränkung dient ebenfalls dem Schutz vor Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch „erdrückend“ wirkende Bauteile.

Für haustechnische Anlagen (z. B. Klimaanlage, Lüftungseinrichtungen etc.) sind emissionsbeschränkende Festsetzungen getroffen, um für die Nachbarschaft unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

3.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Kappelberg“ umfasst einen Geltungsbereich von 0,278 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,233 ha	83,8 %
Nettowohnbauland	0,233 ha	83,8 %
Erschließung innen, privat	0,017 ha	6,1 %
Bruttowohnbauland	0,250 ha	89,9 %
Erschließung außen, privat	0,028 ha	10,1 %
Gesamtfläche	0,278 ha	100,0 %

4 VORGEGEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Mühlendorf, südlich der Neukreuthstraße. Diese Straße führt durch den Ortskern von Mühlendorf, vorbei an der Kirche und mündet in der nördlichen Ortslage in die Frankenstraße, die klassifizierte Staatsstraße St 2276, die Richtung Osten über Stegaurach Richtung Bamberg führt. Nach Südwesten führt die Neukreuthstraße in den Ortsteil Kreuzschuh.

Die innerörtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Kappelberg“, die im Zuge der Ersterschließung des Baugebietes „Neukreuth“ hergestellt wurde. Diese bindet im Norden an die Neukreuthstraße an.

Eine ausreichende Verkehrserschließung ist grundsätzlich gegeben.

Die innere Erschließung mit ausschließlich privatem Charakter erfolgt über die bereits errichtete Zufahrt zum Anwesen Kappelberg 2 am westlichen Rand dieses Baugrundstückes. Durch Fortführung dieser Erschließungsfläche nach Süden mit Einschnitt in den Böschungsbereich wird das neue Baufeld Kapellstraße 2a erschlossen. Zur Sicherung eines Geh-, Fahr- und ggf. Leitungsrechtes ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen und rechtlich zu sichern.

Die Erschließungsfläche selbst wird in gleicher Form als Pflasterfläche nach Süden fortgeführt. Die Entwässerung der Verkehrsfläche erfolgt über Privatgrund (Versickerung bzw. Einleitung in Regenwasserkanal) im Rahmen des Trennsystems.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Auracher Gruppe und kann durch das ausreichende Leistungsdargebot sichergestellt werden. Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt. Das Baufeld wird an die bestehende Trinkwasserleitung in der Straße „Kappelberg“ angeschlossen.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist abzuklären, inwieweit die Druck- bzw. Löschwasserhältnisse für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung ausreichen bzw. welche Maßnahmen gegebenenfalls ergriffen werden müssen, um diese sicherzustellen. Die Netzerweiterung ist entsprechend dem Wasser- bzw. Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur gemeindlichen Kläranlage. Alle Schmutz- und Regenwässer werden über örtliche Kanäle in den Straßenräumen dem Sammler im Talgrund zugeführt und von dort der Kläranlage Stegaurach, zwischen Unteraurach und Waizendorf gelegen, zugeführt.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit gegeben.

Das Plangebiet wird ebenfalls im Trennsystem über einen Anschluss an den Bestand im Kappelberg entwässert werden. Der Bauherr ist aufgefordert, Regenwässer auf seinem Grundstück zu versickern oder zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, um die Abflussspitzen zu reduzieren. Eine ungedrosselte Einleitung von Regenwässern in den Kanalbestand ist nicht zulässig.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle ist gegeben.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung 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.

Das eingetragene Leitungsrecht dient auch der Sicherung der sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

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

5 VORHABENBESCHRIEB

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses am Rande der bestehenden und aufzunehmenden Geländekante im Grundstück, so dass ein nach Osten hin zweigeschossiger Baukörper entsteht, der sich als L-förmiges Gebäude nach Westen hin in seiner Eingeschossigkeit der Landschaft hin öffnet. Westlich vom Hauptgebäude ist die mit mehreren Stellplätzen versehene Garage vorgesehen.

Das Hauptgebäude selbst ist als Flachdach-Bungalow-Haus konzipiert, wobei der talseitig zweistöckige Gebäudeteil mit einem leicht erhöht liegenden Flachdach ausgebildet ist. Der Geländesprung im Grundstück wird im Umgriff des Gebäudes nach Osten hin mittels Stützwand abgefangen.

Das Nebengebäude (Garage) wird mit einem ebenfalls flachen Dach wie das Hauptgebäude versehen und weist die gleiche Dachhöhe auf wie der eingeschossige Hauptteil.

Durch die gewählte Bauform und die gute Einfügung in die Topographie wird ein fast unauffälliger Baukörper trotz Kuppenlage geschaffen, der sich harmonisch in die Landschaft einpasst. Die im Anhang abgebildeten Ansichten lassen den gelungenen Lösungsansatz gut erkennen.

6 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

In Verfahren nach § 13b BauGB (zur 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 Rodungszeitenbeschränkung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen überprüft werden. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartierbaum schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vor dem Rückbau des vorhandenen Gebäudes ist dieses auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen. Aufgrund des guten baulichen Zustandes des Gebäudes, der regelmäßigen Nutzung und dem Vorhandensein eines Metaldaches, welches sich durch Sonneneinstrahlung sehr stark erwärmen kann, wird nicht mit relevanten Artvorkommen im Gebäudeinneren gerechnet.

Vorhandene Gehölze werden im südöstlichen Bereich vollständig und im zentralen Bereich teilweise erhalten. Zur optischen Einbindung des Baugebietes wird im Süden eine Randeingrünung (als Pflanzgebot auf Privatgrund) vorgesehen. Demnach wurde auch dem Eingriffsminimierungsgebot gemäß § 15 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Bestandsbeurteilung:

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

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand Januar 2019) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches existiert eine naturnahe Hecke, welche als Biotop Nr. 6130-0042-016 geführt wird. Im ABSP des Landkreises Bamberg (Stand August 2006) wird diese Hecke als lokal bedeutsamer Biotopfläche geführt. Sie wird im Zuge der Planung erhalten.

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 oder eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Januar 2019) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um mäßig intensiv genutztes Grünland und um eine Pferdekoppel. Im Nördlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich eine bestehende Zufahrt aus Betonpflaster. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zum einen durch eine mesophile Hecke (Hartriegel, Hundsrose, Schlehe) im zentralen Bereich und andererseits durch Einzelgehölze wie Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Stiel- und Traubeneiche und

Obstgehölze im östlichen Bereich geprägt. Die Hecke an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus Schlehen.

Ein Großteil der Einzelgehölze und die Hecke an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt. Die Eingriffe beschränken sich auf wenige Einzelgehölze und wenige Meter an mesophilen Heckenstrukturen im zentralen Bereich, westlich des Mehrzweckgebäudes.

Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

In Verfahren nach § 13b BauGB wird kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Dennoch wird im Süden des Geltungsbereiches eine Fläche mit ca. 200 m² als naturnahe Eingrünung vorgesehen, die funktionell einem naturschutzfachlichen Ausgleich entspricht.

Auf der dortigen Fläche erfolgt zur weiteren Strukturanreicherung und Abschirmung des Wohngebietes die Pflanzung einer naturnahen, mindestens zweireihigen Hecke. Zu verwendende Arten und Pflanzqualitäten können den Pflanzenlisten der textlichen Festsetzungen entnommen werden.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch das Bauvorhaben – Errichtung eines Wohnhauses – werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung gesehen.

Ebenso liegen keine Kenntnisse von Beeinträchtigung gegenüber dem Plangebiet vor. Auswirkungen auf den aufliegenden Bebauungsplan werden somit nicht gesehen.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken – Höhere Landesplanung, Bayreuth
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
7. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
8. Bayerischer Bauernverband Bamberg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
11. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe

Nachbargemeinden

15. Stadt Bamberg

16. Markt Burgebrach
17. Gemeinde Bischberg
18. Gemeinde Frensdorf
19. Gemeinde Pettstadt
20. Gemeinde Walsdorf

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und später im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bevölkerung und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

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

Mit der Bekanntmachung der Satzung wird die Planung dann rechtsverbindlich.

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

Aufgestellt:

Bamberg, den 09.04.2019 (redaktionell geändert am 25.06. und 26.11.2019)

Sf-18.060.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

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



Schönfelder

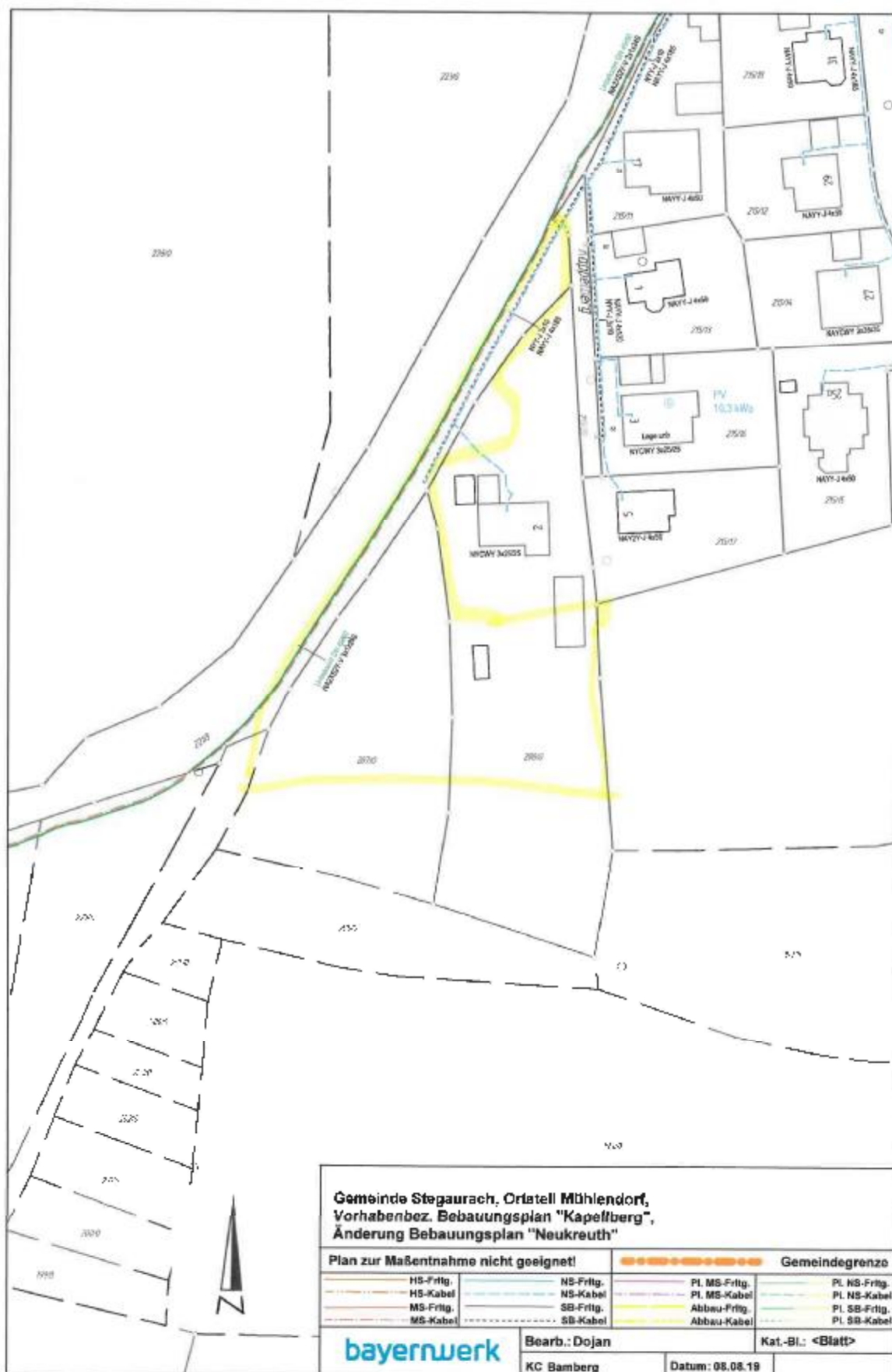
Anlage:

Lageplan Anlagenbestand Bayernwerk Netz GmbH

Anhang:

Ansichten (Stand 26.02.2019)

Anlage



Anhang

