

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kühtrieb II“**

**Gemeinde Pommersfelden
Landkreis Bamberg**

Satzung vom 12.09.2019

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	7
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
3.4	Flächenaufteilung	9
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	UMWELTBELANGE	10
7	IMMISSIONSSCHUTZ	11
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	14
	ANHANG	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Pommersfelden liegt innerhalb der Metropolregion Nürnberg zwischen den beiden großen Verdichtungsräumen Nürnberg/Fürth/Erlangen und Bamberg, in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage an der Autobahn A 3 Würzburg–Nürnberg und der B 505 Bamberg–Hirschaid–Pommersfelden–Höchstadt/Aisch. Die nächst größeren Stadtzentren sind Nürnberg (40 km entfernt), Erlangen (20 km entfernt), Bamberg (15 km entfernt). Darüberhinaus befindet sich die Stadt Höchstadt/Aisch nur 7 km entfernt und liegt direkt an der B 470 und damit an der regionalen Entwicklungsachse Forchheim-Erlangen-Höchstadt/Aisch-Neustadt/Aisch.

Bedingt durch große Arbeitgeber wie Siemens oder Schaeffler bestehen Pendlerverbindungen in den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie Höchstadt/Aisch und Herzogenaurach, die sich dank der guten verkehrstechnischen Anbindung der Gemeinde Pommersfelden an diese Verdichtungsräume bzw. die benachbarten Mittelzentren komfortabel bewältigen lassen.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ist die Gemeinde Pommersfelden eine attraktive Wohn-gemeinde. In den letzten Jahren hat die Gemeinde viel in ihre soziale Infrastruktur in den Bereichen Kultur, Sport und Bildung investiert (Neubau einer Schulsport-halle, die auch für Veranstaltungen und für den Breitensport genutzt wird, Generalsanierung des Schulhauses Pommersfelden, Neuerrichtung einer Kinderkrippe). Diese Investitionen haben ihr Übriges dazu beigetragen, die Attraktivität der Gemeinde Pommersfelden zu sichern und zu steigern.

Dem zu erwartenden Baulandbedarf wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungs-plans im Jahr 2001 bereits Rechnung getragen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungs-plans 2013 wurden in erster Linie keine neuen Wohnbauflächen zur Erschließung neuer Baugebiete ausgewiesen, sondern vielmehr in den Altortbereichen bestehende Baulücken und Ortsrandbereiche Wohnbauflächen zugeführt, um dem vorrangigen Gebot der Innen-entwicklung nachzukommen.

Bei den im Gemeindegebiet noch bestehenden Baulücken hat die Gemeinde keinen juristi-schen Zugriff. Diese Grundstücke gegen den Willen der Eigentümer einer Bebauung zuzu-führen, ist nicht möglich. Die Gemeinde bemüht sich aktiv um Innenentwicklung und über-prüft turnusmäßig den Gebäude- und Grundstücksleerstand und fragt die Verkaufsbereit-schaft ab. Der Erfolg ist jedoch gering.

Zusätzlich ist die Gemeinde Pommersfelden aktuell bestrebt, in die Städtebauförderung zu kommen, um finanzielle Anreize für Privatleute zu schaffen, Gebäudeleerstände wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde hat in den zurückliegenden Jahren ein Integriertes Städ-tebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt, welches Lösungsansätze für eine weite-re prosperierende Entwicklung der Gemeinde formuliert.

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 Be-völkerungsstandes und zur Sicherung ihrer technischen und sozialen Infrastruktur auf die Aufplanung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auswei-chen. Die Gemeinde plant dazu folgerichtig eine Fläche auf, die im wirksamen Flächennut-zungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Andere Alternativen hat sie nicht.

Pommersfelden weist seit Jahren mehr Geburten als Sterbefälle auf. Allerdings wandern mehr Menschen ab als neu zuziehen, weil sie keine Baumöglichkeiten vor Ort finden. Damit droht der Gemeinde ein Bevölkerungsschwund. Mit der Schaffung von Baurechten bietet sie jungen Familien, vor allem Ortsansässigen, die Chance der Familiengründung bzw. des Familienverbleibs im Heimatort und beugt somit den bei fehlendem Bauland zu erwartenden Abwanderungen vor.

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.

Die Gemeinde Pommersfelden hat im Jahr 2015 zwei weitere Bauflächenentwicklungen in Steppach und Sambach durchgeführt, die allesamt zu großen Teilen nach einer zügigen Erschließung bebaut sind. Reserven sind nicht mehr vorhanden.

Der Gemeinderat hat daher am 08.11.2018 beschlossen, für diese Fläche den Bebauungsplan „Kühtrieb II“ aufzustellen. Im Zuge der vorab entwickelten Konzeptplanungen wurde auch festgelegt, den Entwässerungsgraben umzuverlegen und das Plangebiet nach Osten hin zu arrondieren.

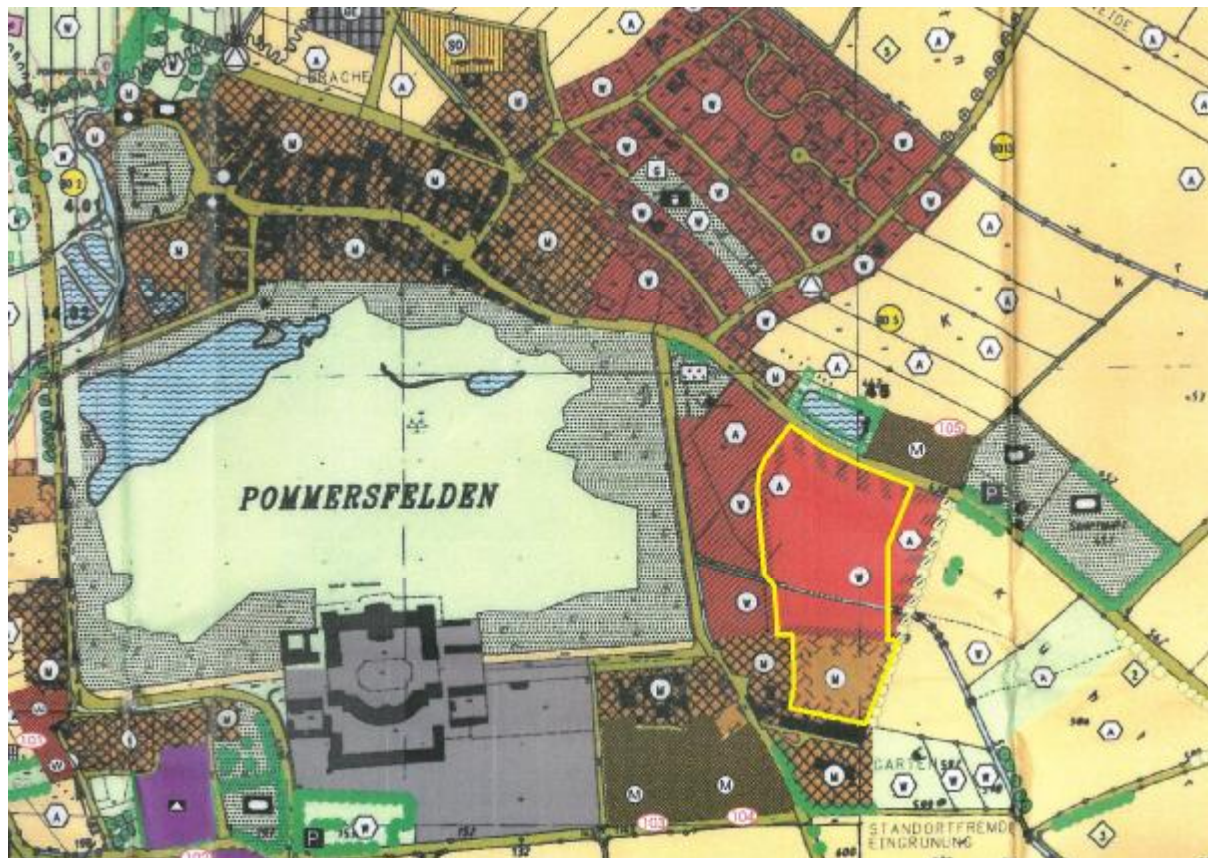
Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits weitestgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sowie die Einwirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet näher zu beleuchten, wurde bereits im Vorfeld weiterer Planungsschritte eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Diese ist im Kapitel 7 näher erläutert.

Auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; geplantes Baugebiet Kühtrieb II gelb umrahmt

1.3 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt 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):

08.11.2018	Aufstellungsbeschluss und Beschluss des Vorentwurfs
30.11.2018	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
17.12.2018 – 04.01.2019	Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
27.06.2019	Auswertung im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfs
12.07.2019	ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
22.07. – 23.08.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öfftl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
12.09.2019	Auswertung im Stadtrat mit Satzungsbeschluss
01.10.2019	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 Südosten von Pommersfelden, südlich der Hauptstraße, und schließt im Westen an den Siedlungsbestand „Hintere Schlossmauer / Pfarrer-Schonath-Straße“ an. Es ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Flur-Nrn. 441 und 442 und Teile der Flur-Nrn. 438 und 542 (Hauptstraße), Gmkg. Pommersfelden
- Im Osten: durch die Flur-Nr. 586 und Teile der Flur-Nr. 542 (Hauptstraße), Gmkg. Pommersfelden
- Im Süden: durch die Flur-Nr. 595/2 und Teile der Flur-Nrn. 588, 592 und 593, Gmkg. Pommersfelden
- Im Westen: durch die Flur-Nrn. 439, 590, 590/1, 590/2, 590/17, 590/18, 590/19, 590/20, 590/21, 590/22, 590/23, 590/24 (Straße „Hintere Schlossmauer“), 590/25 („Pfarrer-Schonath-Straße“), 594 und Teile der Flur-Nrn. 438 (Hauptstraße) und 592, Gmkg. Pommersfelden

Das Baugebiet umfasst die Flur-Nrn. 440, 589 und Teile der Flur-Nrn. 438 (Hauptstraße), 542 (Hauptstraße), 588, 592 und 593, Gemarkung Pommersfelden, mit einer Gesamtfläche von 4,1778 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 Unteren Burgsandsteins gebildet und besteht somit aus fein- bis grobkörnigem Sandstein, gebankt bis plattig, lokal z. T. kieselig gebunden, mit Tonstein.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand November 2018) 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 (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die entsprechende Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG hingewiesen.

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.

Die Immissionssituation wurde in einer separaten Untersuchung nachvollziehbar dargelegt. Hierzu wird auf das Kapitel 7 dieser Begründung verwiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist bei den meisten Baurechten mit 0,35, bei einigen (südlich der Pfarrer-Schonath-Straße, nördlich der Planstraße A) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist demgemäß mit 0,7 bzw. mit 0,8 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Um überdimensionierte und damit unschöne Höhenentwicklungen zu vermeiden, ist die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf 0,3 bis 0,5 m und die maximale Gebäudehöhe mit 10,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße, die damit die neue Geländehöhe definiert, festgelegt. Bezugspunkt ist dabei die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Verkehrsachse.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung und Würdigung der topographischen Gegebenheiten sichergestellt.

Ein Wohngebäude darf bei den meisten Baurechten maximal zwei, bei einigen (südlich der Pfarrer-Schonath-Straße, nördlich der Planstraße A) maximal vier Wohneinheiten aufweisen. Damit wird das Wohnen von mehr Generationen in einem Haus im ländlich geprägten Raum ermöglicht, aber auch das Vermieten in einem für den Gebietscharakter (keine Mehrfamilienhäuser) zuträglichen Rahmen.

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 bis 45° zugelassen. Als Dachform ist lediglich das Tonnendach ausgeschlossen.

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

Ein Kniestock von 0,75 m ist zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig. Damit wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist ebenfalls eine Dachform bis 45° zulässig.

sig. Damit können individuelle Bauwünsche realisiert werden.

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

Am Geländehochpunkt ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, und die drei markanten Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Flankierende Grünfestsetzungen schaffen so eine öffentliche Ruhezone innerhalb des Baugebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten. Damit wird einer zu intensiven Bebauung außerhalb der Baugrenzen vorgebeugt.

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. 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 1,0 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 jeder Bauparzelle sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, um ein Zuparken des öffentlichen Straßenraums zu verhindern.

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 1,0 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 „Kühtrieb II“ umfasst einen Geltungsbereich von 4,1778 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	2,7057 ha	64,8 %
Nettowohnbauland	2,7057 ha	64,8 %
Erschließung	0,4667 ha	11,2 %
Bruttowohnbauland	3,1724 ha	76,0 %
Grünfläche	0,5782 ha	13,8 %
Ver-/Entsorgungsfläche	0,4272 ha	10,2 %
Gesamtfläche	4,1778 ha	100 %

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Pommersfelden, südlich der Hauptstraße. Diese Hauptstraße führt durch den Ortskern vorbei an Rathaus und Kirche und mündet nördlich der Ortslage in die Staatsstraße St 2263, die Richtung Norden über Steppach Richtung Burgebrach und über die St 2260 Richtung Osten nach Hirschaid führt. Über Weiher besteht eine direkte Fahrbeziehung nach Bamberg.

Richtung Osten führt die Hauptstraße als Gemeindeverbindungsstraße nach Zentbechhofen und Bösenbechhofen.

Die innerörtliche Verkehrserschließung erfolgt über einen neuen Anschluss von der Hauptstraße auf Höhe des Weihers (nördlich der Hauptstraße) in das Gebiet hinein mit Anschluss an die Planstraße A. Weitere innerörtliche Anbindungen bestehen über die direkte Verlängerung der vorhandenen Anschlüsse über die Straße „Hintere Schlossmauer“, die im Zuge der Ersterschließung des Baugebietes „Kühtrieb I“ hergestellt wurde. Diese bindet im Norden an die Hauptstraße an, im Süden mündet sie in die Pfarrer-Schonath-Straße, die die Verbindung nach Norden und Süden an den Bestand sicherstellt.

Eine ausreichende Verkehrserschließung ist gegeben. Die Planstraße A und die Pfarrer-Schonath-Straße enden im Plangebiet stumpf am östlichen Plangebietsrand und sind für eine etwaige mögliche Verlängerung Richtung Osten konzipiert. Somit wird auch den zukünftigen Generationen die Möglichkeit einer Anbindung gegeben.

Die Planstraße A bindet an den Bestand im Baugebiet Kühtrieb I an und wird in ihrer gesamten Länge mit einem Querschnitt von 7,0 m bis zum östlichen derzeitigen Bauende geführt. Die Planstraßen B und C stellen die Querverbindung zur Pfarrer-Schonath-Straße her. Auch sie haben einen Querschnitt von 7,0 m.

Von der zentral gelegenen Grünfläche führt ein Fußweg zur Planstraße B und schafft so eine kurze Wegeverbindung, die die Attraktivität und Erschließungsdichte im Gebiet erhöht.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und kann durch das ausreichende Leistungsdargebot sichergestellt werden. Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt.

Das Baugebiet kann an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Hintere Schlossmauer“ und Pfarrer-Schonath-Straße angeschlossen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist abzuklären, inwieweit die Druck- bzw. Löschwasserverhältnisse 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 der Gemeinde Pommersfelden erfolgt im Trennsystem. Alle Schmutzwässer werden über örtliche Kanäle in den Straßenräumen dem Pumpwerk im Norden der Ortschaft zugeführt und von dort der Zentralkläranlage Sambach zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird über separate Kanäle im Straßenraum sowie teilweise über offene Gräben dem Einleitungspunkt in die Reiche Ebrach im Norden der Ortschaft zugeleitet.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung auch des Plangebietes ist somit grundsätzlich gegeben.

Das Plangebiet kann im Trennsystem an das bestehende Kanalsystem angebunden werden. Dabei werden die Schmutzwässer in Kanälen im Straßenraum gesammelt und an die bestehenden Anschlusspunkte in den bestehenden Straßenzügen geführt. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle ist gegeben.

Das Regenwasser wird dem nördlich der Hauptstraße befindlichen Teich auf Flur-Nr. 440 zugeführt, der zum Zwecke der Regenrückhaltung ertüchtigt werden muss. Details werden in der Erschließungsplanung geklärt.

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.

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

5 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

Bei Anwendung des § 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 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 Natur- schutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vorhandene Gehölze werden im Bereich des künftigen Spielplatzes teilweise erhalten. Zur optischen Einbindung des Baugebietes wird eine Durchgrünung der Gartenflächen und im Osten eine Randeingrünung (als Pflanzgebot auf Privatgrund) vorgesehen. Demnach wurde auch dem Eingriffsminimierungsgebot gem. §15BNatSchG 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.

Im Norden des Geltungsbereiches existiert ein Teich, dessen Gehölzsaum und Röhrichtvegetation gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand Juli 2019) als Biotop Nr. 6230-0045-001 geführt wird. Im ABSP des Landkreises Bamberg (Stand August 2006) wird der Teich zudem als regional bedeutsamer Lebensraum mit kleinem Bestand von Laubfrosch und Vorkommen der Dorngrasmücke geführt.

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 Natura2000-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 November 2018) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Die Sichtbeziehungen zum Schloss Weißenstein mit seinem historischen Schlosspark werden durch die Bebauung nicht zusätzlich verstellt. Ein direkter Sichtbezug ist aufgrund vorhandener Bebauung bereits nicht mehr vorhanden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen und zu einem kleinen Anteil um eine Pferdekoppel. Schutzgebiete 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.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Büro Möhler + Partner, Bamberg, hat in einer Schalltechnischen Untersuchung die Einwirkungen von Verkehrs- und Anlagengeräuschen auf das Plangebiet prognostiziert und nach den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005,

der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und der TA Lärm beurteilt.

Relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen dabei insbesondere vom Straßenverkehr der Ortsverbindungsstraße „Hauptstraße“ aus. Nach Errichtung des Planvorhabens treten die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrsgerausche mit bis zu 65/54 dB(A) Tag/Nacht in den Baufeldern zur Ortsverbindungsstraße „Hauptstraße“ auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden in den Baufeldern um bis zu 10 dB(A) am Tag bzw. 9 dB(A) in der Nacht überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts I in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV reagiert die vorliegende Planung durch die Festsetzung einer Baugrenze für Hauptgebäude in einem Abstand von $l > 3$ m von den nördlichen Grundstücksgrenzen.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

Für den Schallschutz von ebenerdigen Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Terrassen o. Ä.) lassen sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper an den straßenabgewandten Seiten Beurteilungspegel unter 55 dB(A) am Tag erwarten, so dass die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 verlässlich eingehalten werden. In der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) entsteht für die Außenbereiche keine Betroffenheit.

Durch die Anlagen außerhalb des Plangebietes werden in den südlichen Baufeldern die Anforderungen der TA Lärm bei Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) tags um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Auf die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird durch folgende Maßnahmen reagiert:

- Abrücken von den gewerblichen Betrieben durch Festsetzung einer Baugrenze in einem Abstand von $l \geq 20$ m von der südlichen Plangebietsgrenze
- Anordnung einer Abschirmung im Ausbreitungsweg in Form einer Schallschutzwand mit einem Abstand von $l \geq 7,5$ m von der südlichen Plangebietsgrenze bei einer Höhe von $h \geq 4,5$ m über Gelände und einer Abwicklungslänge von $l \geq 60$ m im östlichen Bereich bzw. bei einer Höhe von $h \geq 3,5$ m über Gelände und einer Abwicklungslänge von $l \geq 34$ m im westlichen Bereich.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen an der südlichen Plangebietsgrenze zur Schreinerei Löhr werden bei Beurteilungspegeln bis zu 51/55 dB(A) im ebenerdigen Außenwohnbereich/Obergeschoss die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im ebenerdigen Außenwohnbereich um mindestens 4 dB(A) unterschritten bzw. im Obergeschoss eingehalten.

Durch die Sportanlagen des FC Pommersfelden ergeben sich im Plangebiet keine relevanten Beurteilungspegel, so dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in den geplanten Baufeldern eingehalten werden.

Die Schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anhang beigefügt. Die Ergebnisse sind dort einsehbar. Die in der Untersuchung aufgeführten Vorgaben und Empfehlungen sind in die Festsetzungen des aufliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Lärmbelastung durch St 2263

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Bamberg vom 01.08.2019 wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, um die Anforderungen des Schallschutzes hinsichtlich Einwirkungen von Verkehrslärm von der Staatsstraße 2263 auf das Baugebiet zu prüfen.

Etwa 450 m westlich des geplanten Bauvorhabens verläuft die St 2263. Gemäß den jüngsten verfügbaren Zählergebnissen von 2015 ergab sich an der Zählstelle 6230-9402 in 24 h eine durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) von 4.212 Kfz. Der LKW-Anteil liegt tags bei 4,1 % und nachts bei 5,1 %.

Um auch eine Zunahme für die Zukunft zu berücksichtigen, wurde diese durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) mit dem Faktor 1,1 für das Prognosejahr 2025 hochgerechnet.

$$DTV_{2015} \times 1,1 = 4.212 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 1,1 = 4.633 \text{ Kfz}/24 \text{ h} = DTV_{2025_{\text{prog}}}$$

Für die St 2263 wurde von der außerorts zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h ausgegangen, auch wenn aufgrund der teilweisen Innerortslage der St 2263 in weiten Teilen nur eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Die Berechnung ist damit auf der sicheren Seite.

Daraus ergibt sich nach dem Rechenmodell der langen geraden Straße gemäß den *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)* die in der nachfolgenden Grafik dargestellte Beurteilungspegel:

Name der Straße: St 2263		Baugrenze West			
Verkehrszahlen	: 4633 Kfz/24h	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	M	0,060	0,010		
	M (Kfz/h)	278	46		
	p (% Lkw)	4,1	5,1		
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 100 km/h, Lkw 80 km/h			$L_{m(25)}$	63,0 55,5 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Eingabe			D_V	-0,1 -0,1 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Str0}	0,0 0,0 dB(A)
				D_{Stg}	0,0 0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		Tag: 62,9 dB(A)		Nacht: 55,4 dB(A)	
Höhe der Straße	: 276,00 m	Höhe Immissionsort.	: 282,30 m		
Geländehöhe an Straße	: 276,00 m	Geländehöhe am Immissionsort.	: 279,50 m		
Abstand der Fahrspuren	: 3,00 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 530,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur	
s	:	528,53 m	:	531,53 m	
Entfernungskorrektur	:	-15,44 dB(A)	:	-15,48 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,65 m	:	1,65 m	
Bodenabsorption	:	-4,76 dB(A)	:	-4,76 dB(A)	
Pegel L_r		Tag: 42,7 dB(A)		Nacht: 35,2 dB(A)	

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

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

Diese Orientierungswerte werden tags wie nachts deutlich unterschritten. Dazu ist anzumerken, dass die Berechnung weder abschirmende Topographie noch abschirmende Gebäude berücksichtigt, die Belastungen in der Realität also noch geringer wären. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
12. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
15. Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe
16. Abwasserzweckverband Pommersfelden / Frensdorf Süd
17. Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth
18. Handwerkskammer für Oberfranken
19. Gewerbeaufsichtsamt Coburg

Nachbargemeinden

20. Stadt Höchststadt a. d. Aisch
21. Markt Burgebrach
22. Gemeinde Frensdorf
23. Markt Mühlhausen

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 08.11.2018, geändert am 27.06.2019 und 12.09.2019


Ku-18.020.7

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