

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hofleite II"**

**Gemeinde Pommersfelden, OT Sambach
Landkreis Bamberg**

Satzung vom 22.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	5
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
2.3	Grundstücksverhältnisse	7
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	8
3.4	Flächenaufteilung	9
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	UMWELTBELANGE	11
6	IMMISSIONSSCHUTZ	12
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	13

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). Die Stadt Höchstadt/Aisch ist ebenfalls 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 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. Die Gemeinde bemüht sich aktiv um Innenentwicklung und überprüft turnusmäßig den Gebäude- und Grundstücksleerstand und fragt die Verkaufsbereitschaft 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), welches Lösungsansätze für eine weitere prospe-rierende Entwicklung der Gemeinde formuliert, entwickelt. Das 2017 fertiggestellte ISEK wird derzeit ergänzt und konkretisiert durch die Erstellung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die größten Ortsteile von Pommersfelden: Pommersfelden, Steppach und Sambach. In diesen VUs, welche sich derzeit noch erarbeitet und zum Teil auch schon fertig gestellt sind, werden konkrete Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Gemeindeteile aufgeführt, unter anderem auch Vorschläge und Lösungsansätze zur Schließung der letzten Baulücken im Ort und die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden. Dadurch kann auch langfristig eine Förderkulisse geschaffen werden, welche es für die Eigentümer von Leer-ständen attraktiv macht, diese wieder einer Nutzung zuzuführen.

Letztendlich ist die Gemeinde bzgl. Baulücken oder Gebäudeleerstand von der Verkaufsbe-reitschaft der Eigentümer abhängig. Nachdem turnusmäßige Abfragen durch die Gemeinde-

verwaltung bisher keine Bereitschaft zum Verkauf zeitigte, muss die Gemeinde als Antwort auf die vorhandene Nachfrage zur Wahrung ihres Bevölkerungsstandes und zur Sicherung ihrer technischen und sozialen Infrastruktur auf neue Bauflächen ausweichen. Dies zeigt auch die Entwicklung der Bauflächenausweisung der letzten Jahre auf. In Bebauungsgebieten wie „Kühtrieb“ und „Hofleite I“ waren die Baugrundstücke binnen kürzester Zeit vergeben und einige Bauwillige konnten sich hier keine Fläche für ihr Eigenheim sichern.

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Pommersfelden zwei weitere Bauflächenentwicklungen in Steppach und Sambach durchgeführt, die allesamt zu großen Teilen nach einer zügigen Erschließung bebaut worden sind. Reserven sind nicht mehr vorhanden. Derzeit führt die Gemeinde Pommersfelden eine Bauanfrage-Liste mit über 80 Interessenten, viele davon junge Familien aus dem Ort. Gerade in Anbetracht der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in Pommersfelden besteht hier akuter Handlungsbedarf für die Gemeinde. Im Demographie-Spiegel für Pommersfelden (herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik) zeigen die Berechnung für die Jahre bis 2031 eine deutliche Trendentwicklung auf, welche so derzeit in vielen Kommunen in Bayern zu beobachten ist. Die ältere Bevölkerung nimmt tendenziell zu während die Jüngere abnimmt. Dies ist in Pommersfelden auch auf das mangelnde Angebot von Wohnraum zurückzuführen, was junge Familien aus dem Ort dazu zwingt, Pommersfelden zu verlassen und andernorts nach Bauland zu suchen. Dadurch würde eine Überalterung der Einwohnerschaft drohen. Unterstützt wird diese These auch durch ein Gutachten der Gemeinde Pommersfelden, welches derzeit zusammen mit dem Landratsamt Bamberg erstellt wird, um den Bedarf nach Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Ort zu untersuchen. Schon jetzt herrscht Konsens zwischen allen Beteiligten, dass ohne die Schaffung von weiterem Bauland ein Ausbluten der Gemeinde droht. Dem muss die Gemeinde entgegenwirken, da anderenfalls wegen zu geringer Bevölkerungsgröße des Gemeindestandorts ein zunehmendes Wegbrechen von zentralen Elementen der örtlichen Nachversorgungsanbieter (Arzt, Bank, Einkaufsmöglichkeit, etc.) droht.

Es ist die hoheitliche Pflicht und Aufgabe der Gemeinde, die Entwicklung von Pommersfelden und deren sozialer Infrastruktur aufrecht zu erhalten und auch für nachfolgende Generationen zu sichern.

Um ein möglichst vollständiges Ausnutzen des künftigen Baulandes gewährleisten zu können, sieht die Planung für den Bebauungsplan abgesehen von der Schaffung von Einfamilienhäusern auch Flächen für Mehrfamilienhäuser vor. Dadurch soll auch einkommensschwächeren Mitgliedern der Gemeinde Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Da im Flächennutzungsplan keine Flächen für Bauerwartungsland mehr vorhanden sind, müssen neue Flächen im Anschluss an den Bestand aufgeplant werden. Andere Alternativen hat die Gemeinde nicht.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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.

In Konsequenz zu den oben gemachten Ausführungen hat der Gemeinderat daher am 12.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Hofleite II“ aufzustellen, womit die bauliche Entwicklung im Nordwesten von Sambach schlüssig weitergeführt wird und auch in diesem Ortsteil attraktives Bauland angeboten werden kann.

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

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und muss im Zuge einer Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. (s. nachfolgende Abbildung).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Baugebiet (rot 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.

12.12.2019	Aufstellungsbeschluss
10.12.2020	Beschluss des Vorentwurfs
22.12.2020	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
18.01. – 19.02.2021	Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
11.03.2021	Auswertung im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfs
31.03.2021	ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12.04 – 12.05.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffrtl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
22.07.2021	Auswertung im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss
30.07.2021	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt Südwesten des Landkreises Bamberg, im Nordosten der Gemeinde Pommersfelden, Luftlinie ca. 12 km von der Stadt Bamberg entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofleite II“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Teile der Flur-Nrn. 333 (Feldweg), 384 und 519 Gmkg. Sambach
Im Osten: durch Teile der Flur-Nr. 519, Gmkg. Sambach
Im Süden: durch die Flur-Nrn. 333/1 (Straße), 386 und 518 (Straße), Gmkg. Sambach
Im Westen: durch die Flur-Nr. 383, Gmkg. Sambach

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflurstücke der Gemarkung Sambach mit einer Fläche von insgesamt 2,7298 ha:

Teile der Flur-Nrn. 333 (Straße), 384 und 519, Gmkg. Sambach

2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land (11)“.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas) befindet sich das Baugebiet zum Teil innerhalb der geologischen Einheit des Unteren und Mittleren Burgsandsteins, zum Teil in der Einheit Löß und Lößlehm. Vorherrschend sind mittel- bis grobkörnige, schlecht gebankte Schichten mit unbedeutenden Letteneinschaltungen sowie mittel- bis feinkörnige Schichten mit geringer Kleingeröllführung und geringem Feldspatgehalt, sowie feinsandige und karbonatische Schluffe, mit feinsandigen und tonigen Anteilen.

Laut LEK Oberfranken-West (Landschaftsentwicklungskonzept) ist das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe im Geltungsbereich als gering einzustufen, die Bodenerosionsgefahr liegt im mittleren Bereich.

Laut Bodenschätzungskarte des Bayernatlas (Stand August 2020) liegen die Ackerzahlen im Geltungsbereich des Baugebietes bei 37, die Bodenzahl bei 39 Punkten, was unter den durchschnittlichen Ertragszahlen in Oberfranken liegt.

Von der im unmittelbaren Umfeld bestehenden Bebauung sind keine Probleme mit dem Baugrund bekannt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dies auch für das Baugebiet gilt. Bestehen diesbezüglich Zweifel des Bauwerbers, so wird eine gutachterliche Prüfung angeraten.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand Dezember 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 Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen. Diesbezügliche Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

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.

2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich derzeit – mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Straßen, Wege und Gräben – in Privateigentum. Die Gemeinde wird die erforderlichen Flächen des Geltungsbereiches, die ihr bis jetzt nicht zur Verfügung stehen, käuflich erwerben, um einen umfassenden Zugriff auf das Plangebiet zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand Dezember 2020) keine Boden- oder Baudenkmale.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 1 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gemeinde begründet dies damit, dass diese in den Wohnzwecken dienenden Bereichen von Sambach störend wirken und dem Leitgedanken des § 13 b BauGB widersprechen, Flächen für die Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren zu schaffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den in der unmittelbaren Nachbarschaft vorzufinden-

den Wohngebieten und gewährleisten somit eine Anpassung der Baudichte im Neubaubereich an die in der bestehenden Siedlung.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) über dem Niveau der Erschließungsstraße wird sichergestellt, dass selbst mit einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss mehr sein darf, keine Gebäude errichtet werden, die den ortstypischen Höhenmaßstab verletzen.

Pro Gebäude sind maximal vier, für die drei Baurechte östlich der Straße Flur-Nr. 333/1 maximal sechs Wohnungen zulässig. Damit wird die nicht vermehrbare Ressource Boden optimal ausgenutzt und die Schaffung von Wohnraum als städtebauliches Ziel der Planung manifestiert.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Plangebiet sind – bis auf das Tonnendach - alle Dachformen zulässig, von 0 bis 45° Dachneigung, auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Dachgauben sind zulässig. Damit soll den Bauwerkern größtmögliche Freiheit bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude gewährt werden. Ein Kniestock mit maximal zulässiger Höhe von 0,75 m, gemessen von der Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Pfette, ermöglicht eine vollständige Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, wobei die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) je nach Planeinschrieb maximal 10,0 m bzw. 12,0 m betragen darf.

Auf flachen oder flach geneigten Dächern kann eine Begrünung (mind. als Extensivbegrünung mit 8 bis 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht) erfolgen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.), um die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern und den Oberflächenwasserabfluss zu verlangsamen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Festgesetzt ist die offene Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser, um auch verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

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

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen (Stauraum auf dem Grundstück). Bei Carportanlagen muss dieser Freiraum mindestens 3,0 m betragen, um ein gefahrloses Ausfahren und Be- und Entladen auf dem Grundstück, ohne Behinderung des fließenden Verkehrs auf der öffentlichen Straße, zu gewährleisten. Diese Freiräume müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

Um den Parkierungsverkehr zu regeln, sind auf jedem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit für Kfz nachzuweisen. Es dürfen darüber hinaus weitere Stellplätze bei Bedarf errichtet werden.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, z. B. Einrichtungen zur Müllentsorgung, Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

Durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB werden sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch ausgeführt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten. Dadurch wird das gewohnte und für den nordeuropäischen Raum typisches Straßenbild gewahrt und Schäden durch Sturm und Vandalismus vorgebeugt.

Die Höhenlage der baulichen Anlage ist festgesetzt mit 0,3 bis 0,5 m Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (OKRF EG) über dem Niveau der neu zu errichtenden Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der Verkehrsanlage.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Dies dient dem Schutz der Nachbarschaft und der Einpassung in das bestehende Siedlungsbild.

Diese Festsetzungen sowie die Beschränkung der Höhe von Stützmauern auf maximal 1,0 m dienen der Sicherstellung baulicher Qualität und Ordnung im Plangebiet und orientieren sich am Bestand.

Die Freihaltung von Sichtflächen gemäß textlicher Festsetzung B Punkt 6 dient der Verkehrssicherheit und damit dem Schutz von Personen.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Damit sollen überdimensionierte Grundstücksveränderungen vermieden werden.

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist zulässig und wird begrüßt. Entsprechende Hinweise zur Beachtung sind im Textteil enthalten.

Die Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie, Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt.

3.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Hofleite II“ umfasst einen Geltungsbereich von 2,7298 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	1,8014 ha	79,0 %
Nettowohnbauland	1,8014 ha	79,0 %
innere Erschließung	0,3924 ha	14,4 %
öffentliche Grünflächen	0,4408 ha	16,1 %
Bruttowohnbauland	2,6346 ha	96,5 %
Regenrückhalteflächen	0,0952 ha	3,5 %
Gesamtfläche	2,7298 ha	100 %

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehende Ortsstraße, welche südlich vom Planungsgebiet in ca. 450 Metern an die Staatsstraße 2260 anschließt und den Bahnübergang der Strecke Frensdorf–Schlüsselselfeld quert. Somit besteht ein ausreichender und leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz.

Das Plangebiet wird im Verlauf der nach Norden weitergeführten Ortsstraße durch zwei Anschlüsse nach Westen in Form einer Ringstraße erschlossen.

Von der spangenartigen HAUPTerschließung besteht die Option einer Weiterführung nach Norden sowie nach Westen. Über diese Weiterführungen sind auch die randlichen Grünflächen erreichbar.

Im Südwesten des Plangebiets ist eine 3 Meter breite Verkehrsfläche als fußläufige Verbindung zum südlichen Baugebiet „Hofleite I“ geplant. Hierin wird auch der Anschluss an das Kanalbestandsnetz von Sambach gelegt.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene Wasserversorgungssystem angeschlossen. Das Wasserdargebot ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde quantitativ und qualitativ ausreichend, um auch die Neubauf Flächen zu versorgen.

Die einschlägigen Richtlinien zur Bereitstellung von Löschwassermengen (96 cbm pro 2 Stunden) sind zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Alle Neubauf Flächen werden über neu zu errichtende Abwasseranlagen entsorgt.

Die Schmutzwässer werden im Schmutzwasserkanal in den Planstraßen gesammelt und dem südlichen Tiefpunkt des Gebietes zugeführt. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt noch kein endgültiges Entwässerungskonzept vor. Diskutiert werden zwei sich grundsätzlich unterscheidende Möglichkeiten der Schmutzwasserableitung:

1. Weiterleitung im Freispiegelgefälle über die Randgrünfläche des Plangebietes Hofleite I Richtung Süden mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Sambacher Leite.
2. Bau eines Pumpwerks und von dort Weiterleitung in den Kanalbestand in der Haupteerschließungsstraße Flur-Nr. 333/1 (Dorfstraße).

Eine Entscheidung ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu treffen. In diesem Zusammenhang ist dann auch die genaue Leistungsfähigkeit des Bestandes detailliert nachzuweisen. Erste Annahmen gehen von einer ausreichenden Aufnahmefähigkeit dieser Leitung aus.

Die Kapazität der Kläranlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend, um auch die Schmutzwässer aus dem Neubaugebiet zu bewältigen.

Die Regenwässer aus dem Plangebiet werden in parallel zu den Schmutzwasserkanälen zu errichtenden Regenwasserkanälen dem südlichen Tiefpunkt der Baufläche geleitet und von dort der Regenrückhaltefläche zugeführt. Die Regenrückhaltefläche benötigt Absetzbecken sowie Rückhaltefläche mit Pufferungsfunktion, die in der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren sind. Somit kann sichergestellt werden, dass nur soviel Wasser pro Zeiteinheit der Vorflut zugeleitet wird, wie der derzeitige Oberflächenwasserabfluss über die Ackerfläche. Dadurch wird eine Verschärfung der Abflusssituation ausgeschlossen und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bewirkt.

Die Regenwässer aus den Außenbereichen werden in den Grünflächen an den Baugebietsrändern in hintereinander angelegten Regenrückhalteräumen aufgefangen und von dort gepuffert gemäß der Geländeneigung weitergeleitet. Die Ableitung erfolgt im Westen über den Graben Flur-Nr. 383 und für das von Nordosten anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Flur-Nr. 333/1.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen. In Abstimmung mit den Bayernwerken wurde ein Standort für eine künftige Transformations-Station in die Planung mit aufgenommen, welche sich im Südosten des Plangebiets befindet.

5 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

Im 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. Auf einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das nach Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) erfüllt.

Bestandsbeurteilung:

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

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand August 2020) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden. Besondere, landesweit, überregional, regional oder lokal bedeutsame Lebensräume existieren gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Bamberg innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

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 gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb von wassersensiblen Bereich.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Die Sichtbeziehung nach Süden in Richtung ehemaliges Jesuitenschloss Sambach (Baudenkmal D-4-71-172-57) ist durch bestehende Bebauung bereits verstellt. Das Schloss liegt ca. 350 m vom Geltungsbereich entfernt und wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Im Osten wird das Plangebiet in Nord-Südrichtung von einem befestigten Feldweg geteilt.

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.

Artenschutz / Grünplanung:

Umweltbericht und Ausgleich werden nicht erforderlich. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Baufeldräumung (Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen darf. Ist eine Durchführung der Baufeldräumung in dieser Zeit nicht möglich, muss alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache eingehalten werden, die spätestens alle 4 Wochen bearbeitet wird.

Zur optischen Einbindung des Baugebietes wird durch Pflanzgebote eine Durchgrünung der Gartenflächen sowie eine nördliche, westliche und östliche Randeingrünung des Baugebietes auf den öffentlichen Grünflächen vorgesehen (siehe zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung A Punkt 7). Entsprechende Pflanzlisten sind zu beachten. Damit wird auch dem Eingriffsminimierungsgebot gem. §15BNatSchG i. V. m. §1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Zur Beachtung bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Textteil darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut solcher Anlagen eingehalten werden muss bzw. bei Unterschreitung dieses Abstandes geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet werden die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden nicht zugelassen. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen werden mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke gestaltet.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, werden zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum empfohlen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen < 3000 Kelvin).

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Neben dem sozialadäquaten Lärm durch die im Gebiet lebenden und wohnenden Menschen (allgemeine Lebensäußerungen wie Gespräche, Rufe, Kinderlärm, Verkehrslärm) gibt es externe Emittenten, von denen Emissionen auf das neue Baugebiet einwirken können.

Landwirtschaft

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Feldflur ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Gerüche, Geräusche) zu rechnen. Diese sind jedoch für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und bei ordnungsgemäß durchgeführter Landwirtschaft zu tolerieren.

Auf den potenziellen Aussiedlungsstandort auf der Flur-Nr. 381 wird hingewiesen. Hier ist die Errichtung eines Milchviehstalles mit Nebenanlagen möglich.

Schienenlärm

Südlich des Baugebietes, in ca. 300 Metern Entfernung, verläuft die Bahnlinie Frensdorf-Schlüsselfeld. Der hier noch stattfindende Wirtschafts-Schienenverkehr (kein Personenver-

kehr) wird von der Bayerischen Regionaleisenbahngesellschaft mbH betrieben. Derzeitige Nutzung findet ausschließlich durch die Firma Schwarz in Schlüßelfeld statt.¹ Angaben über den Schienenbetrieb liegen bisher nicht vor. Angesichts unmittelbar an das Gleisgrundstück angrenzender Grundstücke, auf denen Wohnhäuser stehen, ist davon auszugehen, dass für das über 300 m entfernt liegende neue Baugebiet keine problematische Lärmbelastung durch den Schienenverkehr besteht. Zudem wird die neu geplante Bebauung bereits durch das zwischen Bahnlinie und Geltungsbereich liegende Baugebiet „Hofleite“ abgeschirmt.

Da moderne Fenster aufgrund der Vorgaben zur Wärmedämmung bereits der Schallschutzklasse 3 entsprechen, erscheinen weitergehende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Auf subjektives Lärmempfinden kann individuell reagiert werden, indem Räume mit höherem Ruhebedürfnis (z. B. Schlafzimmer) nötigenfalls auf der vom Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Gewerbelärm

Südöstlich des Baugebietes befindet sich das Bauunternehmen Butzbacher. Der Betriebsbereich ist als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Etwa die westliche Hälfte des Betriebsgrundstückes ist jedoch als parkähnlicher Garten angelegt, von dem folglich nach Westen, also in das neue Baugebiet, so gut wie keine Emissionen abstrahlen. Der eigentliche Betriebsbereich liegt im Osten, zusätzlich nach Westen abgeschirmt durch die Gebäude des Betriebs. Die zum Teil unmittelbar an das Betriebsgrundstück angrenzenden Grundstücke mit Wohnhäusern liegen deutlich näher am emittierenden Ostteil des Betriebsgrundstückes, als die neue Bebauung.

Straßenlärm

Südlich der geplanten Neubaufäche verläuft in über 400 Metern Entfernung die Staatsstraße 2260. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die für ein allgemeines Wohngebiet bestehenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB tags und 45 dB nachts im Planungsgebiet nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis für die deutliche Unterschreitung dieser Werte wurde bereits 2015 im Bebauungsplanverfahren für das wesentlich näher liegende Baugebiet „Hofleite“ erbracht.

Sportlärm

Etwa 110 m östlich des Baugebietes liegt das Spielfeld des Sportvereins Sambach. Beeinträchtigungen der nur etwa 60 m südlich des Platzes bestehenden Wohnnutzung sind nicht bekannt. Insofern ist davon auszugehen, dass für das etwa 1/3 weiter entfernt liegende Neubaugebiet erst recht keine Beeinträchtigungen vorliegen.

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
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bamberg
6. Bayernwerk Netz GmbH Bamberg

¹ Quelle: <http://bahnrelikte.net/strecken/5111.php>

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Amt für Ländliche Entwicklung, Bamberg
9. Bayerischer Bauernverband Bamberg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
12. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
13. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann
14. PLEdoc GmbH, Essen
15. Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe
16. Abwasserzweckverband Pommersfelden / Frensdorf Süd
17. Bayerische Regionaleisenbahngesellschaft Berlin

Nachbargemeinden

18. Stadt Höchstadt a. d. Aisch
19. Markt Burgebrach
20. Gemeinde Frensdorf
21. 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 10.12.2020

Geändert am 11.03.2021

Ergänzt am 20.05.2021

Ku/Re-20.053.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



i. A. Kutzner

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



Schönfelder