

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Steppach Nord III"**

**Gemeinde Pommersfelden, Landkreis Bamberg**

Satzung vom 22.07.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	4
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
<b>2</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>6</b>
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Baugrund	6
2.3	Grundstücksverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>13</b>

---

# 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 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 Wohnge-  
meinde. In den letzten Jahren hat die Gemeinde viel in ihre soziale Infrastruktur in den Berei-  
chen Kultur, Sport und Bildung investiert (Neubau einer Schulsporthalle, die auch für Veran-  
staltungen und für den Breitensport genutzt wird, Generalsanierung des Schulhauses Pom-  
mersfelden, 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 Flächennutzungsplans  
im Jahr 2001 bereits Rechnung getragen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans  
2013 wurden in erster Linie keine neuen Wohnbauflächen zur Erschließung neuer Baugebiete  
ausgewiesen, sondern vielmehr in den Altortbereichen bestehende Baulücken und Ortsrand-  
bereiche Wohnbauflächen zugeführt, um dem vorrangigen Gebot der Innenentwicklung nach-  
zukommen.

Bei den im Gemeindegebiet noch bestehenden Baulücken hat die Gemeinde keinen juristi-  
schen Zugriff, diese Grundstücke gegen den Willen der Eigentümer einer Bebauung zuzufüh-  
ren. Die Gemeinde bemüht sich aktiv um Innenentwicklung und überprüft turnusmäßig den  
Gebäude- und Grundstücksleerstand und fragt die Verkaufsbereitschaft ab. Der Erfolg ist je-  
doch 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 prosperie-  
rende 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 Leerständen 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 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.

Da im Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Signatur für Wohnbaufläche versehen ist, verfolgt die Gemeinde somit auch die langzeitige Strategie zur Siedlungsentwicklung, welche durch den Flächennutzungsplan geschaffen wurde.

In Konsequenz zu den oben gemachten Ausführungen hat der Gemeinderat daher am 12.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Steppach Nord III“ aufzustellen, womit die bauliche Entwicklung im Norden von Steppach 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 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung 1). Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird nicht erforderlich.

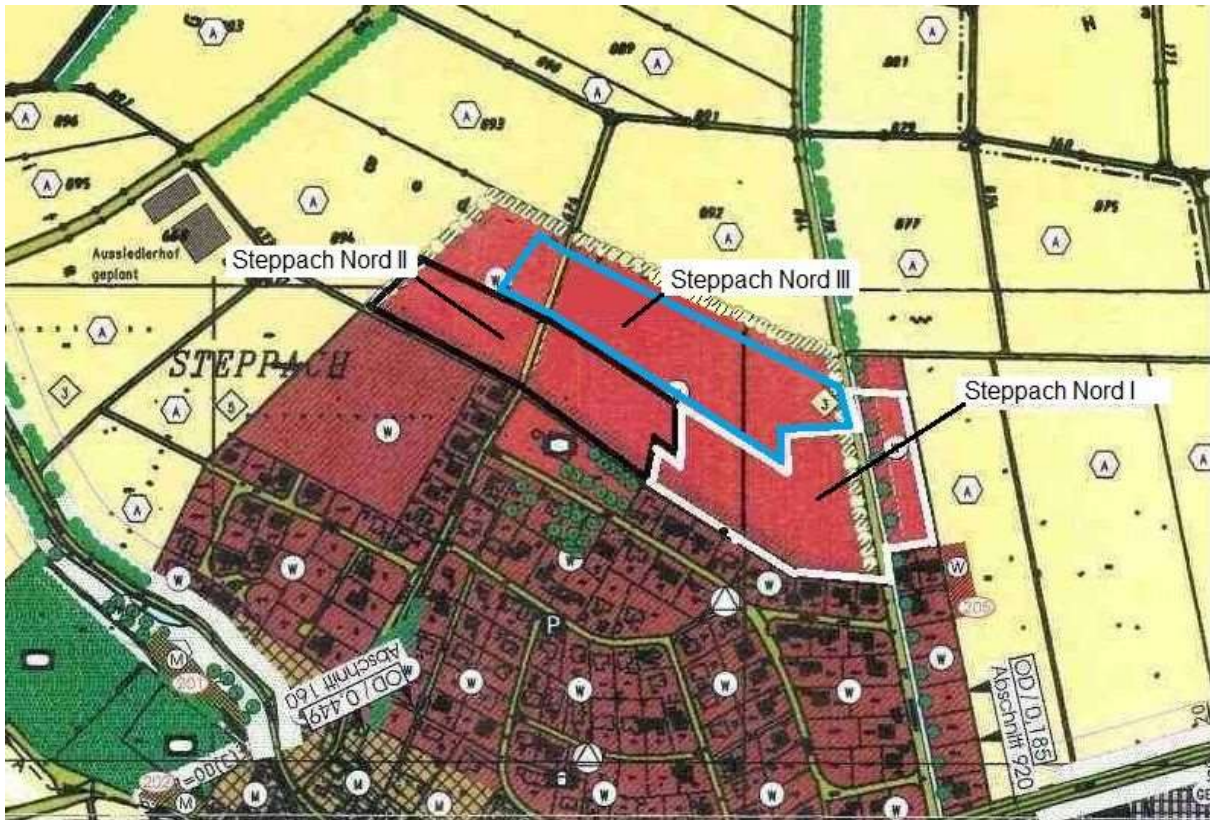


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, mit Geltungsbereich (blau)

### 1.3 Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans kommt § 13b Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. 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):

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 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 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 öfftl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
22.07.2021	Auswertung im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss
30.07.2021	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), 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 im Südwesten des Landkreises Bamberg, im Nordosten des Gemeindegebietes von Pommersfelden, im Norden des Ortsteiles Steppach, Luftlinie ca. 14 km von der Stadt Bamberg entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steppach Nord III“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Teile der Flur-Nrn. 674/4 (Verlängerung Georgengasse), 892 und 894, Gmkg. Steppach

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 864 (Wirtschaftsweg) und 864/2 (Am Schmiedsgraben), Gmkg. Steppach

Im Süden: durch die Flur-Nrn. 674 (Georgengasse), 892/20, 892/21, 892/42, 892/43, 892/44, 892/45, 892/46, 892/50, 894/4, 894/5, 894/6 und Teile der Flur-Nrn. 892 und 892/54, Gmkg. Steppach

Im Westen: durch Teile der Flur-Nrn. 894 und 894/11 (Wirtschaftsweg), Gmkg. Steppach

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Steppach mit einer Fläche von insgesamt 2,2490 ha:

Flur-Nr. 892/24 sowie Teile der Flur-Nrn. 674/4 (Wirtschaftsweg), 892, 892/54, 894 und 894/11.

### 2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört in 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 innerhalb der geologischen Einheit des Mittleren Burgsandsteins. Die vorherrschenden Schichten innerhalb dieser Einheit sind fein- bis mittelkörnig, wechselnd stark tonig, bzw. feldspatführend, bzw. dolomitisch.

Laut LEK gehört die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche des Geltungsbereiches zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Nördliches Tonkeupergebiet“. Gemäß LEK „Oberfranken-West“ wird das dortige Ertragspotenzial als mittel eingestuft.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist überwiegend „gering“, das für nicht sorbierbare Stoffe gilt als überwiegend hoch. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird ebenfalls als „überwiegend mittel“ eingestuft.

Gefährdete, seltene, schützenswerte, natürliche Böden (z. B. feuchte Böden, Torfe usw.) oder Böden mit besonderer Archivfunktion liegen nicht vor, allerdings ist aufgrund der stark sandigen Ausprägung von einem gewissen Biotopentwicklungspotenzial auszugehen.

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 Wannens (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 und Wege – 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. Nach Umsetzung der Erschließungsmaßnahme wird die Gemeinde die Bauparzellen entsprechend erschlossen veräußern.

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 nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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 Steppach 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 vorzufindenden 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 je nach Baufeld maximal vier bzw. 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. Dies gilt 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 Bebauungsplan 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.

Zur Durchgrünung des Ortes und als optische Barriere der Verkehrsberuhigung dienend wird in die Mitte der Verkehrs-Versatzfläche eine Baumpflanzung vorgesehen.

### 3.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Steppach Nord III“ umfasst einen Geltungsbereich von 2,2490 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	1,4011 ha	62,3 %
<b>Nettowohnbauland</b>	<b>1,4011 ha</b>	<b>62,3 %</b>
innere Erschließung	0,2825 ha	12,6 %
öffentliche Grünflächen	0,4754 ha	21,1 %
<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>2,1590 ha</b>	<b>96,0 %</b>
Regenrückhalteflächen	0,0900 ha	<b>4,0</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,2490 ha</b>	<b>100 %</b>

## 4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

### Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt jeweils über den Bestand, von Osten über die Straße „Am Schmiedsgraben“ und von Südwesten über die Georgenstraße, die dazu nach Norden verlängert wird. Beide Straßen werden über eine Querstraße miteinander verbunden, mit der zwei Bauzeilen erschlossen werden. Im Zentrum des Baugebietes erfolgt eine platzartige Aufweitung dieser Straße mit einer Verschwenkung, die verkehrsberuhigend wirkt. Nach Westen ist die Option für eine Erweiterung des Baugebietes gegeben.

Der im Plangebiet Steppach Nord I bereits errichtete Fußweg von der Erlenstraße Richtung Norden wird im aufliegenden Plangebiet bis zur zentralen platzartigen Aufweitung zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung fortgeführt.

#### Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene Wasserversorgungssystem der Gemeinde angeschlossen, welches vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe betrieben wird. Das Wasserdargebot ist nach derzeitigem Kenntnisstand quantitativ und qualitativ ausreichend, um auch die Neubaufäche zu versorgen.

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

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Alle Bauparzellen erhalten jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasserhausanschluss im Grundstücksbereich. Somit ist eine einwandfreie Entsorgung des Plangebiets gewährleistet.

Alle bestehenden Anlagen und Einrichtungen werden in das Gebiet verlängert und sind ausreichend leistungsfähig, auch den Erweiterungsbereich einschließlich des Einzugsgebietes Regenwasser zu entsorgen.

Das Schmutzwasser wird über einen im Straßenraum zu errichtenden Schmutzwasserkanal entsorgt, der an die in der Georgengasse/Erlenstraße und in der Straße Am Schmiedsgraben bestehenden Kanäle angeschlossen wird.

Die Regenwasserableitung ist differenziert zu betrachten.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal in der Planstraße dem geplanten Rückhaltebecken im Südosten zugeführt. Von hier erfolgt die gepufferte Weiterleitung in das bestehende Kanalsystem.

Oberflächenwasser aus dem nördlich angrenzenden Außenbereich, das gemäß dem natürlichen Geländeverlauf (siehe Höhenschichtlinien) direkt auf das Plangebiet trifft, wird am Nordrand des Baugebietes in miteinander verbundenen geländenahen Mulden gesammelt, in denen es versickern und/oder verdunsten kann bzw. gegebenenfalls gesammelt und gepuffert dem bestehenden Entwässerungssystem des Baugebietes „Steppach Nord I“ (s. Abb. 1, Seite 4) zugeführt werden kann. Durch die zusätzliche Rückhaltung wird das bestehende System vor Überlastungen geschützt.

Oberflächenwasser aus dem westlich angrenzenden Außenbereich wird der natürlichen Geländeneigung folgend dem bereits bestehenden Entwässerungssystem des Baugebietes „Steppach Nord II“ (s. Abb. 1, Seite 4) zugeführt. In diesem Zusammenhang muss für eine geringfügige Strecke die bisherige Entwässerungsrichtung von Südost nach West gedreht werden, so dass eine Ableitung in die dortige Versickerungsmulde möglich wird.

#### Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

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

## **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 m<sup>2</sup>, 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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

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 Südosten in Richtung Schloss Weißenstein in Pommersfelden wird durch die Bebauung nicht zusätzlich verstellt. Ein direkter Sichtbezug ist aufgrund bereits vorhandener Bebauung nicht mehr gegeben.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Zusätzlich liegen ein unbefestigter Feldweg (Verlängerung Georgengasse) und ein befestigter Feldweg (Verlängerung Am Schmiedsgraben) innerhalb des Plangebietes. 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 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

### *Landwirtschaftliche Emissionen*

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. Der Aussiedlerhof auf der Flur-Nr. 668 (s. nachfolgende Abbildung 2) westlich des Baugebietes weist zur bereits bestehenden Siedlung einen Abstand auf, der durch die Neuausweisung nicht unterschritten wird. Somit entsteht kein neuer, problematischer Sachverhalt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aussiedlerhof noch rechtmäßige Entwicklungsschritte durchführen darf.



Abb. 2: Lage Aussiedlerhof und Baugebiet „Steppach Nord III“ (Quelle: BayernAtlas)

### *Verkehrslärm*

Die Staatsstraße 2260 liegt etwa 360 m vom Baugebiet entfernt, die Staatsstraße 2263 etwa 460 m.

Im Bebauungsplanverfahren „Steppach Nord II“ aus dem Jahr 2016 war bereits nachgewiesen worden, dass aufgrund der Entfernung keine relevanten Belastungen durch Verkehrslärm von der St 2260 auf das Baugebiet einwirken. Für den nun noch weiter entfernt liegenden Bereich „Steppach Nord III“ sind die Belastungen folglich noch geringer. Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### *Kindergarten*

Südlich des Baugebietes befindet sich der Kindergarten Arche Noah (Gartenstraße 24). Hier kann es – vor allem bei Aufenthalt der Kinder im Freien – zu entsprechenden Lärmemissionen kommen. Kinderlärm ist sozialadäquater Lärm und als „zum Leben gehörend“ zu dulden.

## **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
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
9. Bayerischer Bauernverband Bamberg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
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

### Nachbargemeinden

17. Stadt Höchstadt a. d. Aisch
18. Markt Burgebrach
19. Gemeinde Frensdorf
20. Markt Mühlhausen

Der Bebauungsplan wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im Gemeinderat und nachgewiesener Plankonformität kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

---

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

Aufgestellt:  
Bamberg, den 10.12.2020  
Geändert am 11.03.2021  
Ergänzt am 20.05.2021  
Re-20.054.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:



Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

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



Schönfelder



