

## **BEGRÜNDUNG**

zum

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

**Gemeinde Pommersfelden  
Landkreis Bamberg**

Satzung vom 14.03.2019

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	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	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>11</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>11</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). 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), welches Lösungsansätze für eine weitere prospe-rierende 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) vorbehalten, 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 in 2015 zwei weitere Bauflächenentwicklungen in Steppach und Sambach durchgeföhrt, 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 „Hohlleite II“ aufzustellen. Im Zuge der vorab stattgefundenen Konzeptplanungen wurde auch festgelegt, auf die konkrete Aufplanung der Flächen südlich des Grabens aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeit auf diese Fläche zu verzichten.

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

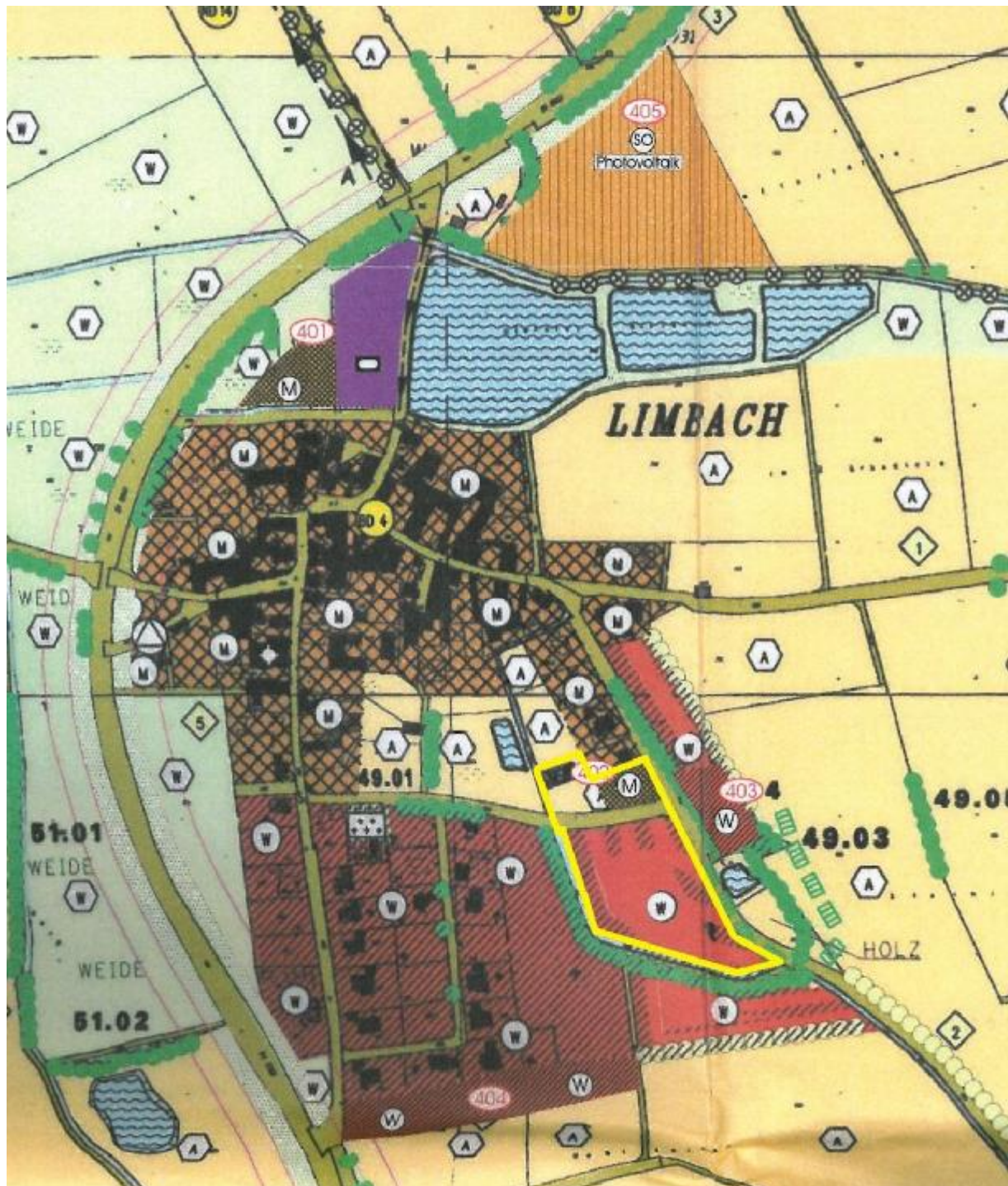
## **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten**

Im Geltungsbereich verlaufen Stromversorgungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Ihre Lage kann der Anlage 1 entnommen werden. Für das 20-kV-Kabel ist ein Schutzzonenbereich von je 0,5 m beidseits der Trassenachse zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise zur Berücksichtigung der Anlagen, geltender Bestimmungen und Richtlinien etc. sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Ebenfalls im Geltungsbereich verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Ihre Lage kann der Anlage 2 entnommen werden. Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben; entsprechende Umverlegungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

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.

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 Hohlleite 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
09.01.2019	Auswertung im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfs
01.02.2019	ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.02. – 12.03.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14.03.2019	Auswertung im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss
April 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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

## 2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet schließt sich im Südosten von Limbach an den Siedlungsbestand an, zwischen der Straße „Hohlleite“ und der „Hinteren Dorfstraße“, und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 798 und 799, Gmkg. Pommersfelden

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 860 und Teile der Flur-Nr. 860/1 (Hintere Dorfstraße), Gmkg. Pommersfelden

Im Süden: durch die Flur-Nrn. 853/12, 853/13, 855 und 857, Gmkg. Pommersfelden

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 797/1, 853/13, 853/14, 853/15, 853/16 und Teile der Flur-Nr. 845, Gmkg. Pommersfelden

Das Baugebiet umfasst die Flur-Nrn. 800, 800/1, 854 und Teile der Flur-Nrn. 845 und 860/1, Gemarkung Pommersfelden, mit einer Gesamtfläche von 1,3463 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

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 über dem Niveau der Erschließungsstraße, die damit die neue Geländehöhe definiert, festgelegt. Bezugspunkt ist dabei die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Verkehrsachse. Aus dem selben Grund ist die Firsthöhe auf maximal 11,0 m über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

Ein Wohngebäude darf 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 CO<sub>2</sub>-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. 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie eine Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> 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 „Hohlleite II“ umfasst einen Geltungsbereich von 1,3463 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	1,1499 ha	85,4 %
<b>Nettowohnbauland</b>	<b>1,1499 ha</b>	<b>85,4 %</b>
Erschließung	0,1657 ha	12,3 %
<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>1,3156 ha</b>	<b>97,7 %</b>
Grünfläche	0,0307 ha	2,3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,3463 ha</b>	<b>100 %</b>

## 4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

### Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Dorfstraße Lindach, die als Sammelstraße von West nach Ost die südliche Ortschaft Limbach erschließt. Die Straße ist bis auf Höhe der Abzweigung Hohlleite erschlossen. Ab dort bis zur Hinteren Dorfstraße am östlichen Rand des Plangebietes besteht die Verkehrsfläche derzeit aus einem Schotterweg. Der Ausbau ist im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Verkehrsfläche vorgesehen.

Limbach verfügt über zwei Ortsanbindungen an die um den Ort führende Staatsstraße ST2263 und ist somit komfortabel an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Bauflächen über eine Stichstraße von der Querverbindung Richtung Südosten erschlossen. Die Planstraße eine für ihre Funktion ausreichende Regelbreite von 6,0 m und endet in einem Wendehammer mit Regelmaßen nach RAST 06. Von dort führt eine fußläufige Verkehrsfläche an die Hintere Dorfstraße.

Der Kreuzungsbereich der Hinteren Dorfstraße mit der Querverbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme umgestaltet und mit ausgebaut.

### 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 Querverbindung 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 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 großen Hinteren Hirtensee im Norden der Ortschaft zugeleitet, dort gepuffert und dann sukzessiv der Vorflut zugeführt.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit gegeben.

Das Plangebiet kann im Trennsystem den bestehenden System angebunden werden. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle ist gegeben. 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:

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. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird abgesehen.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (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 daher eine Rodungszeitenbeschränkung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur optischen Einbindung des Baugebietes wird eine Durchgrünung der künftigen Gartengrundstücke vorgesehen. Eine südlich des Geltungsbereiches vorhandene Baumhecke wird als Randeingrünung erhalten. 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.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand Oktober 2018) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden. Südlich angrenzend existiert eine Baumhecke, welche unter der Biotop Nr. 6230-0049-002 in der Biotopkartierung geführt wird. Sie wird im Zuge der Planung erhalten und bildet die südliche Ortsrandeingrünung.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder eines amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand November 2018) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. 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.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Zum Schutz vor Lärm durch haustechnische Anlagen ist festgesetzt, dass diese mindestens so auszuführen sind, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. der Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

## **7 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

Nachbargemeinden

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

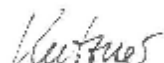
Bamberg, den 08.11.2018, geändert am 09.01. und 14.03.2019  
Ku-18.020.7

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

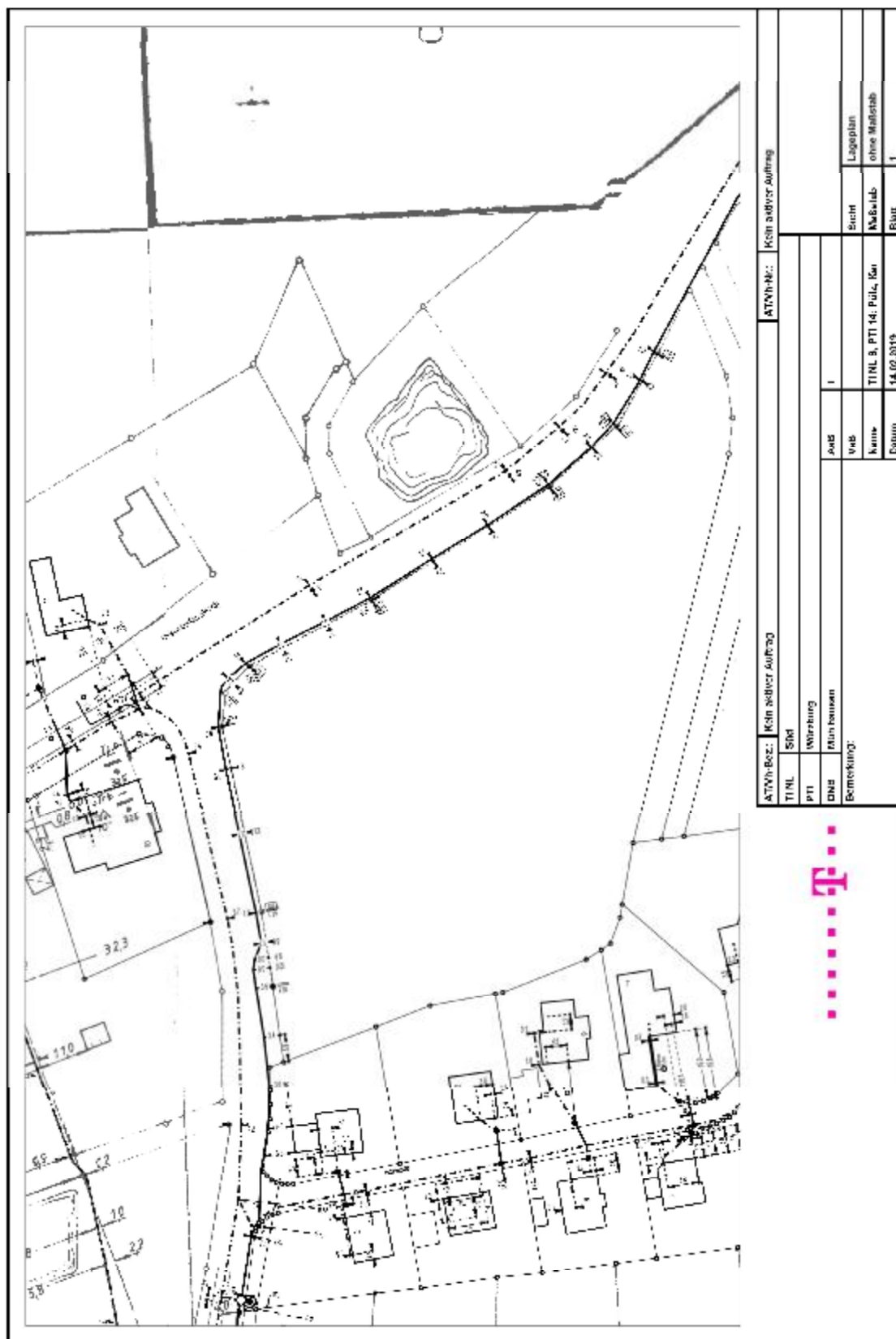
Anlage 1

Lageplan Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH



Anlage 2

Lageplan Telekommunikationslinien



ATN-Bez.: Kein anderer Auftrag		ATN-Nr.:		Kein anderer Auftrag	
TIRL	SND				
PTI	Werbung				
DNS	Plan benannt				
Bemerkung:					
		Ans		Lageplan	
		MdB		Sticht	
		Name		MdB-Nr.	
		Datum		Blatt	
				1	

