

A **BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

Das Bauplanungsrecht ist bundesrechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) und in den darauf beruhenden Verordnungen geregelt. Das Bauplanungsrecht bezieht sich auf die rechtlichen Beziehungen des Menschen zu Grund und Boden. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können zusätzliche Festsetzungen nach landesrechtlichem Bauordnungsrecht getroffen werden.

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind

- das **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die **BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die **PlanzV 90** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- die **BayBO** Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 534).

2. PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL

In Treppendorf ist die Firma Musikhaus Thomann ansässig. Die Firma expandiert und braucht Erweiterungsflächen für weitere Gebäude. Die Fa. Thomann hat deshalb bei der Marktgemeinde Burgebrach beantragt, für die geplanten baulichen Erweiterungen in Treppendorf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichzeitig, wird zur rechtlichen Sicherung der künftigen Erschließung des Gewerbegebietes, die Trasse der Umgehungsstraße von Treppendorf im Zuge der St 2262 in den Geltungsbereich aufgenommen.

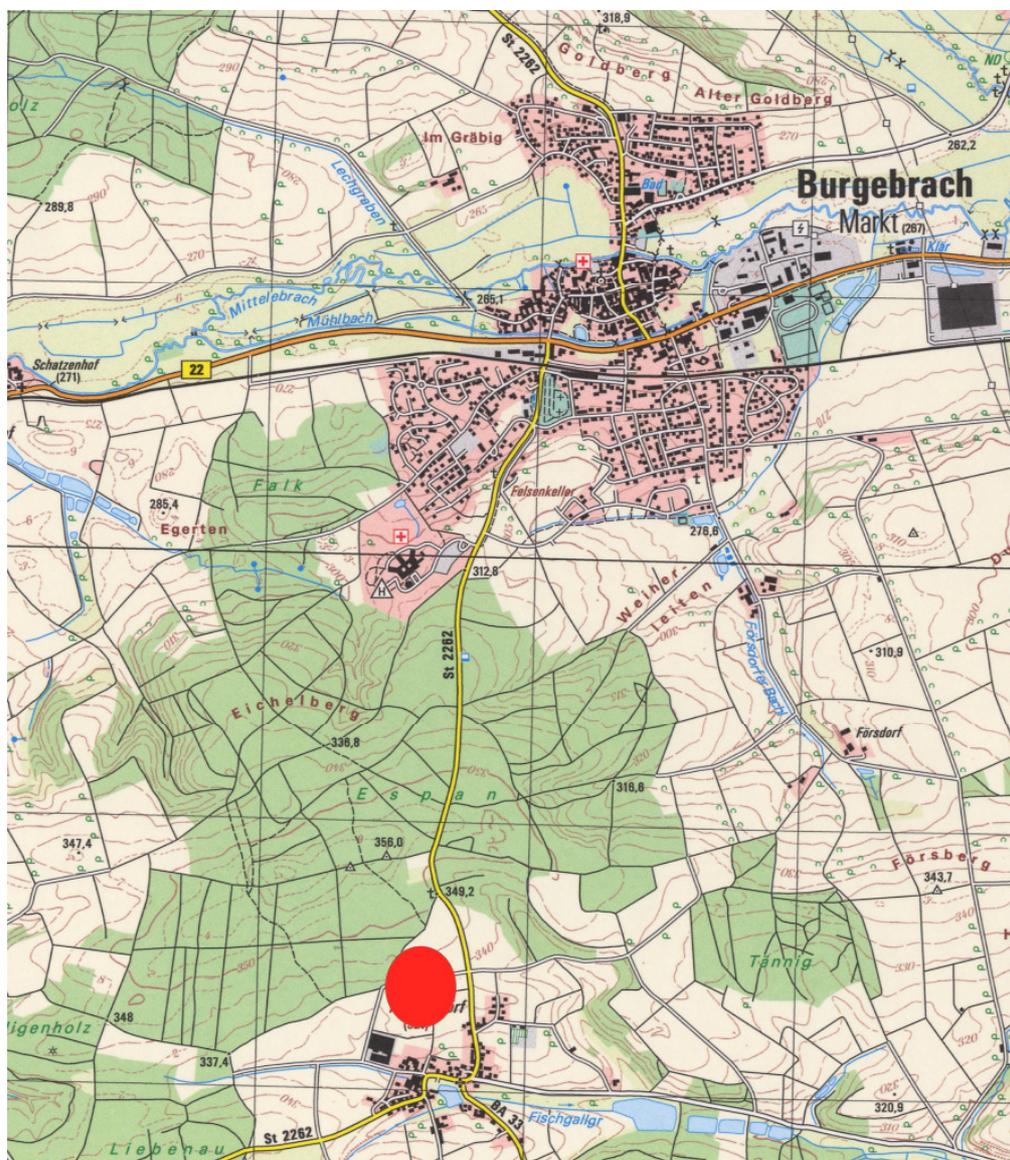
Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat in der Sitzung vom 15.05.2007 beschlossen, für die neuen Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen, gleichzeitig soll in Teilbereichen der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Treppendorf“ mit geändert werden.

3. LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Naturräumlich liegt Treppendorf im „Mittelfränkischen Becken“ am Rande des Steigerwaldes.

Treppendorf ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Burgebrach, Landkreis Bamberg. Treppendorf liegt südlich von Burgebrach und ist über die Staatsstraße 2262 zu erreichen.

Das Baugebiet liegt im Nordwesten von Treppendorf, nördlich der vorhandenen Gebäude der Fa. Thomann.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst oder berührt folgende Grundstücke der Gemarkung Treppendorf: 61, 61/1, 62, 62/1, 63, 69, 69/1, 69/2, 70, 70/1, 70/2, 71, 73, 74, 75, 76, 221, 229, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 242, 243, 245 sowie Fl. Nr. 1657/1, 1658, 1659 und 1661 der Gemarkung Burgebrach.

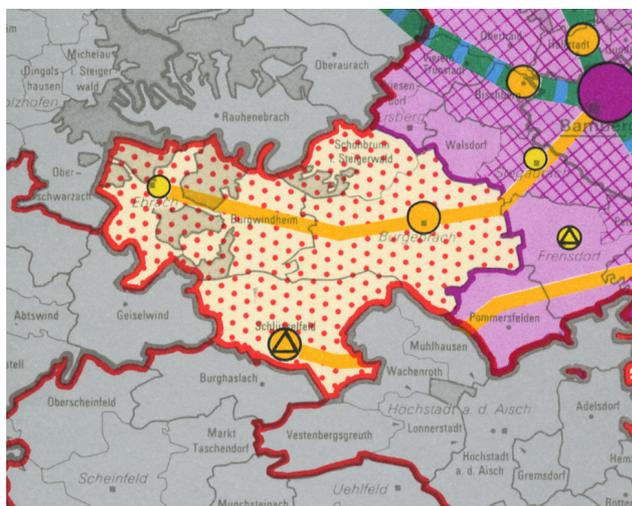
4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Das Gebiet liegt an einem nach Süden geneigten Hang. Es wird zur Zeit intensiv als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerte Grünbestände sind nicht vorhanden.

Der Markt Burgebrach verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Das Planungsgebiet ist noch nicht im vorbereitenden Bauleitplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit geändert.

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine weiteren städtebaulichen Planungen vorhanden.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN



Der Markt Burgebrach liegt innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West.

Nach dem Regionalplan liegt Burgebrach im allgemeinen ländlichen Raum.

Burgebrach wurde als Unterzentrum eingestuft.

Als übergeordnete Planung ist die Umgehungsstraße von Treppendorf anzusehen. Die Planungen wurden mit dem staatl. Bauamt abgestimmt.

6. PLANUNG UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) aufgeführte Nutzung ist innerhalb des Baugebietes nicht zulässig. Dies gilt ebenso für die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1- 3 BauNVO aufgezählten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird eine max. Nutzung von 1,0 zugelassen.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit einer festgesetzten Traufhöhe bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, darf nicht überschritten werden.

6.2 Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit einem Baufenster kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die besondere Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO dürfen Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Hanglage muss das Gelände teilweise abgeschoben oder aufgefüllt werden. Abgrabungen mit einer Grundfläche über 500 m² und einer Tiefe über 2 m sind zulässig. Da diese Abgrabungen vom Gebäudekörper abhängig sind, ist in den Bauvorlagen die Geländeänderung nachzuweisen.

Die Dächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Untergeordnete Gebäude können auch eine andere Dachgestaltung erhalten.

Aus Gründen der Wasserreinhaltung sind Dacheindeckungen mit unbeschichteten Kupfer, Zink oder bleihaltigen Materialien im Baugebiet nicht zulässig.

Zum Schutz des Betriebes vor Vandalismus dürfen Zäune mit einer Höhe bis zu 2,4 m errichtet werden. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind unzulässig.

6.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden keine Festsetzungen getroffen. In diesem Zusammenhang wird auf Abs. 6.3 dieser Begründung verwiesen.

6.5 Erschließung des Gebietes

6.5.1 Verkehrsflächen

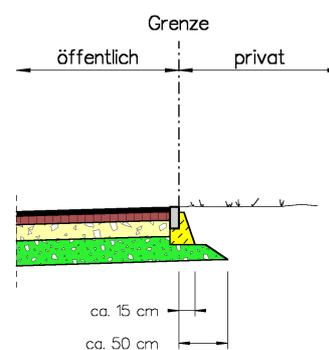
Zur Sicherheit des Verkehrs auf der Staatstraße St 2262 wurde bereits im Bereich der neuen Zufahrt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg eine Linksabbiegespur hergestellt.

Die weiteren öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls bereits hergestellt.

Die innere Erschließung (private Verkehrsfläche) wird vom Betreiber hergestellt.

Bei den privaten Verkehrsanlagen dürfen nur die ständig genutzten, befahrbaren Bereiche versiegelt werden. Die anderen Bereiche, z. B. Parkplätze, Feuerwehrumfahrten usw., sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen oder Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.



6.5.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die Oberflächenwässer sind unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften dem Vorfluter, dem Fischgallgraben, zuzuleiten.

Die weitere Versorgung mit Strom und Kommunikationsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Spartenträger. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. UMGEHUNGSSTRASSE

Das Staatliche Bauamt Bamberg plant im Zuge der St 2262 eine Umgehungsstrasse für die Ortslage Treppendorf. Die geplante Trasse wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen um sicherzustellen, dass die Trasse rechtlich gesichert wird und gleichzeitig eine Erweiterung der Firma Thomann möglich ist.

Die alte St 2262 wird im Norden von Treppendorf an die Umgehungsstraße angebunden, so dass künftig der Gewerbeverkehr aus der Ortslage heraus gehalten werden kann.

Die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich zur Sicherung der Trasse. Die Lösung der Auswirkungen der Umgehungsstraße auf Natur und Landschaft bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Der Umweltbericht beschränkt sich deshalb nur auf die baulichen Erweiterungen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Verkehrsbelastung der St 2262 wurde im Jahr 2005 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 3.167 Kfz/24 h ermittelt. Für das Prognosejahr 2020 errechnet sich bei einer zul. Geschwindigkeit von 100 km/h und einen Lkw-Anteil von ca. 10 % tags und nachts ein Emissionspegel von

$$L_{m,E} \text{ tags} = 62,8 \text{ dB(A)} \text{ und } L_{m,E} \text{ nachts} = 54,1 \text{ dB(A)}.$$

Bereits nach einem Abstand von ca. 21 m wird nachts der Orientierungswert von 55 dB(A) unterschritten.

Bei der Planung der Gebäude ist dennoch darauf zu achten, dass Büroräume nicht in Richtung Umgehungsstraße angeordnet werden.

Für die Gewerbeflächen wurde eine umfangreiche Untersuchung durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen des gewerblichen Parkverkehrs, der gewerblichen Anlieferung, des Fahrverkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche Hans-Thomann-Straße sowie der eigentliche Gewerbelärm untersucht.

Näheres kann dem Anhang zur Begründung „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 10.12.2007 entnommen werden.

Mit der festgesetzten Lärmkontingentierung für die Gewerbeflächen und den anderen gewerblichen Emissionen wurden keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft festgestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit den einschränkenden Maßnahmen (Festlegung eines zul. flächenbezogenen Schalleistungspegels) sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Aufgrund der Randlage unterliegt das Gebiet den landwirtschaftlichen Immissionen, die bei der Feldarbeit entstehen. Diese Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen sind hinzunehmen.

9. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Als Übergang zur freien Landschaft sind die Baugebietsränder einzugrünen. Neben heimischen Obstgehölzen sollten die nachstehenden Arten Verwendung finden.

Großkronige Bäume

Winterlinde	(Tilia cordata)
Sandbirke	(Betula pendula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Spitzahorn	((Acer platanoides))

Klein- bis mittelkronige Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wolliger Schneeball	(Viburnum Lantana)
Schlehe	(Prunus spinosa)

Im Bebauungsplan ist weiterhin festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Außerdem wurde festgelegt, dass die Dächer der Gebäude begrünt auszuführen und die Parkplätze einzugrünen sind.

Zwischen dem Parkplatz und der St 2262 ist eine Hecke als Blendschutz anzulegen.

Geplante Maßnahmen zum Ausgleich oder Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft siehe Abschnitt B dieser Begründung.

10. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 13,0 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	6,03 ha	46,4 %
öffentliche Verkehrsfläche (ohne Umgehungsstr.)	0,54 ha	4,2 %
private Verkehrsfläche	0,94 ha	7,2 %
Brutto-Bauland	7,51 ha	57,8 %
Umgehungsstraße	4,99 ha	38,4 %
Wald	0,50 ha	3,8 %

Geltungsbereich **13,00 ha** **100 %**

11. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauinteressenten. Baulandumlegungen sind nicht erforderlich.

Die Kosten für die Erschließung des Gebietes trägt der Grundstückseigentümer. Für den Markt Burgebrach entstehen keine Kosten. Der Markt wird zu gegebener Zeit mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Die Kosten für die Umgehungsstraße (St 2262 neu) trägt der Straßenbaulastträger.

12. VERFAHREN

12.1 Beteiligung der Behörden

Am Aufstellungsverfahren werden nachfolgend aufgeführten Stellen und Behörden beteiligt:

- Landratsamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Vermessungsamt Bamberg
- Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Staatliches Bauamt Bamberg, Abteilung Straßenbau
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Wasserzweckverband Auracher Gruppe
- Deutsche Post AG
- E.ON Netz GmbH
- E.ON AG, Kundencenter
- Stadt Schlüsselfeld
- VG Ebrach, Markt Burgwindheim
- VG Burgebrach, Gemeinde Schönbrunn
- VG Lisberg, Gemeinde Lisberg
- VG Stegaurach, Gemeinde Walsdorf

VG Stegaurach, Gemeinde Stegaurach
Gemeinde Frensdorf
Gemeinde Pommersfelden
VG Höchststadt a. d. Aisch, Markt Mühlhausen

12.2 **Verfahrensverlauf**

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat	15.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.06.2007
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	14.06.2007
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25.06. bis 25.07.2007
frühzeitige Beteiligung der Behörden	20.06. bis 20.07.2007
Beratung im Marktgemeinderat	11.09.2007
Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes	11.09.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	11.10.2007
Beteiligung der Behörden	22.10. bis 22.11.2007
öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes	22.10. bis 22.11.2007
Beratung im Marktgemeinderat	10.12.2007
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	10.12.2007
Genehmigung des Bebauungsplanes	
Bekanntmachung der Satzung	

B. UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Der Umweltbericht wird auf den Umfang der vorgesehenen gewerblichen Bebauung beschränkt. Für die Umgehungsstraße werden im Rahmen der Fachplanung die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird je nach Erforderlichkeit mit dem Abschluss der jeweiligen Verfahrensschritte ergänzt und fortgeschrieben. Er beinhaltet, falls erforderlich, die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Vorhaben liegt im Norden von Treppendorf, angrenzend an die bereits ausgewiesenen Flächen im Naturraum „Steigerwald (115)“.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturpark Steigerwald.

Mit der Bauflächenausweisung wird gleichzeitig die Trasse der Umgehungsstraße rechtlich gesichert.

Nach Osten grenzt das Gebiet an die St 2262 an und im Westen bildet der vorhandene Wald die Grenze.



1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Es soll die Erweiterung des ansässigen Betriebes ermöglichen. Die Grund- und die Geschößflächenzahl wird mit 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit unterschiedlichen Traufhöhen. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

Als Übergang zur freien Landschaft wird das Gebiet stark eingegrünt.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 13,0 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	6,03 ha	46,4 %
Verkehrsfläche, ohne Umgehungsstraße	0,54 ha	4,2 %
private Verkehrsfläche	0,94 ha	7,2 %
Bruttobauland	7,51 ha	57,8 %
Umgehungsstraße	4,99 ha	38,4 %
Wald	0,50 ha	3,8 %
Geltungsbereich	13,00 ha	100 %

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens ermöglicht bis zu 4,82 ha Bodenfläche dauerhaft zu befestigen oder teilweise zu versiegeln.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan, dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Bodenschutzgesetzen und den Wassergesetzen, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Randlage die Vorgaben des Landschaftsplanes berücksichtigt.

1.2.2 Fachplanungen

Der Markt Burgebrach verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Der Teil Flächennutzungsplan wird zur Zeit überarbeitet.

Der Landschaftsplan zeigt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft auf. Schützenswerte Landschaftsbestandteile wurden im Planungsgebiet nicht kartiert.

Weitere Fachplanungen die das Gebiet betreffen, mit Ausnahme der geplanten Umgehungsstraße, liegen nicht vor.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepannten Zustand zu berücksichtigen, insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege beachtlich.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine Auswirkungen auf das Wohnumfeld in Treppendorf zu erwarten.

Da das Gebiet an die St 2262 im Osten und später an die Umgehungsstraße im Westen angrenzt, unterliegt es dem Verkehrslärm der von diesen Straßen ausgeht.

Auswirkungen:

Die Verkehrsbelastung auf der Staatstraße ist relativ gering. Die Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden nicht erreicht (siehe auch Begründung Teil A, Absatz 8).

Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße verlagert sich der Verkehrslärm auf die Westseite des Gebietes. Der Ortskern von Treppendorf wird vom gewerblichen Verkehr entlastet, da die Erschließung von Norden erfolgt.

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Plangebiet wird als großräumig ausgeräumtes Ackerland ohne ausgeprägte Wildkrautnutzung genutzt.

Das Gebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Auswirkungen:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führen die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff zu beurteilen.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Sandstein- und Tonsteinlagen. Entsprechend sind neben Sandsteinverwitterungsböden mit überwiegend geringem Nährstoffgehalt und geringem Wasserhaltevermögen auch Pelosole, bei höherem Mergelanteil auch fruchtbarere Braunerden verbreitet.

Auswirkungen:

Mit dem Bebauungsplan wird durch die Abgrabungen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen im Umfang von 4,8 ha möglich.

Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren (Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt. Bei Bauarbeiten bis 3 m unter Gelände wurde das Grundwasser nicht berührt.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der Flächen kann der Wasserhaushalt beeinträchtigt werden.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das kühl-feuchte Klima ist eher atlantisch geprägt.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 7° - 7,5° C.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 600 - 700 mm.

Auswirkungen:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Versiegelung und Bebauung sind aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten.

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Plangebiet ist ein nach Süden geneigter Hang. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 15 m. Das engere Plangebiet ist als ausgeräumte Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne größere Bedeutung.

Im Westen wird das Gebietes von Wald eingefasst.

Auswirkungen:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind größere Geländeänderungen möglich, so dass die neuen Gebäude nur von Süden und von Osten voll sichtbar sind.

Der Wald bleibt als sichtbarer Horizont erhalten

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Erholungseignung

Beschreibung:

Der Bebauungsplan berührt keine Erholungsflächen.

Auswirkungen:

keine Betroffenheit

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nicht gegeben.

Bodendenkmale sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

keine Betroffenheit

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut von gemeinschaftlicher Bedeutung

Beschreibung:

FFH-Gebiete oder festgesetzte Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Auswirkungen:

keine Betroffenheit

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich, ohne geeignete Gegenmaßnahmen, der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger erheblichen Aufwertung der Restflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich der Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Die Immissionen von der Staatsstraße belasten das Gebiet nicht 	keine
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen und Chance zur Errichtung von neuen Lebensräumen durch Grüngestaltung des Baugebietes 	mittlere
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen 	mittlere
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildung 	geringe
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen 	keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes 	mittlere
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> Das Planungsgebiet ist kein Erholungsgebiet 	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen 	keine
gemeinschaftliche Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen 	keine
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung der Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers 	geringe

2.2 **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet. Die Durchlässigkeit des Bodens bliebe erhalten. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes findet nicht statt.

2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die folgende Schutzmaßnahme beachtet wird:

- keine Büroräume auf der den Straßen zugewandten Flächen. Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen

2.3.2 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Verlust von Teillebensräumen kann nur durch eine Aufwertung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfolgen, z. B. mit Festsetzungen im Bebauungsplan durch:

- Eingrünung der Randbereiche des Gebietes
- Ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes
- Anlegung von Ausgleichsflächen

2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können durch Festsetzungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit gemindert werden:

- Verminderung der tatsächlich versiegelten Flächen
- Festsetzung von hydroaktiven Bodenbelägen

2.3.4 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Wasser

Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung sollte mit Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden:

- Verminderung der tatsächlich versiegelten Flächen
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen

- Festsetzungen über begrünte Dächer

2.3.5 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Landschaft

Die Beeinträchtigung der Landschaft durch die neuen Baukörper sollte mit Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden:

- Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen
- Erhaltung der Sichtbeziehungen zu den Waldbereichen

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Neben grünplanerischen Maßnahmen zur Umfeldgestaltung wurden im Bebauungsplan auch verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, z. B. Zaunsockel
- Anlage von begrünten Dächern

Grünordnerische Maßnahmen

- Eingrünung der künftigen Baugebietsränder
- Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebietes
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen

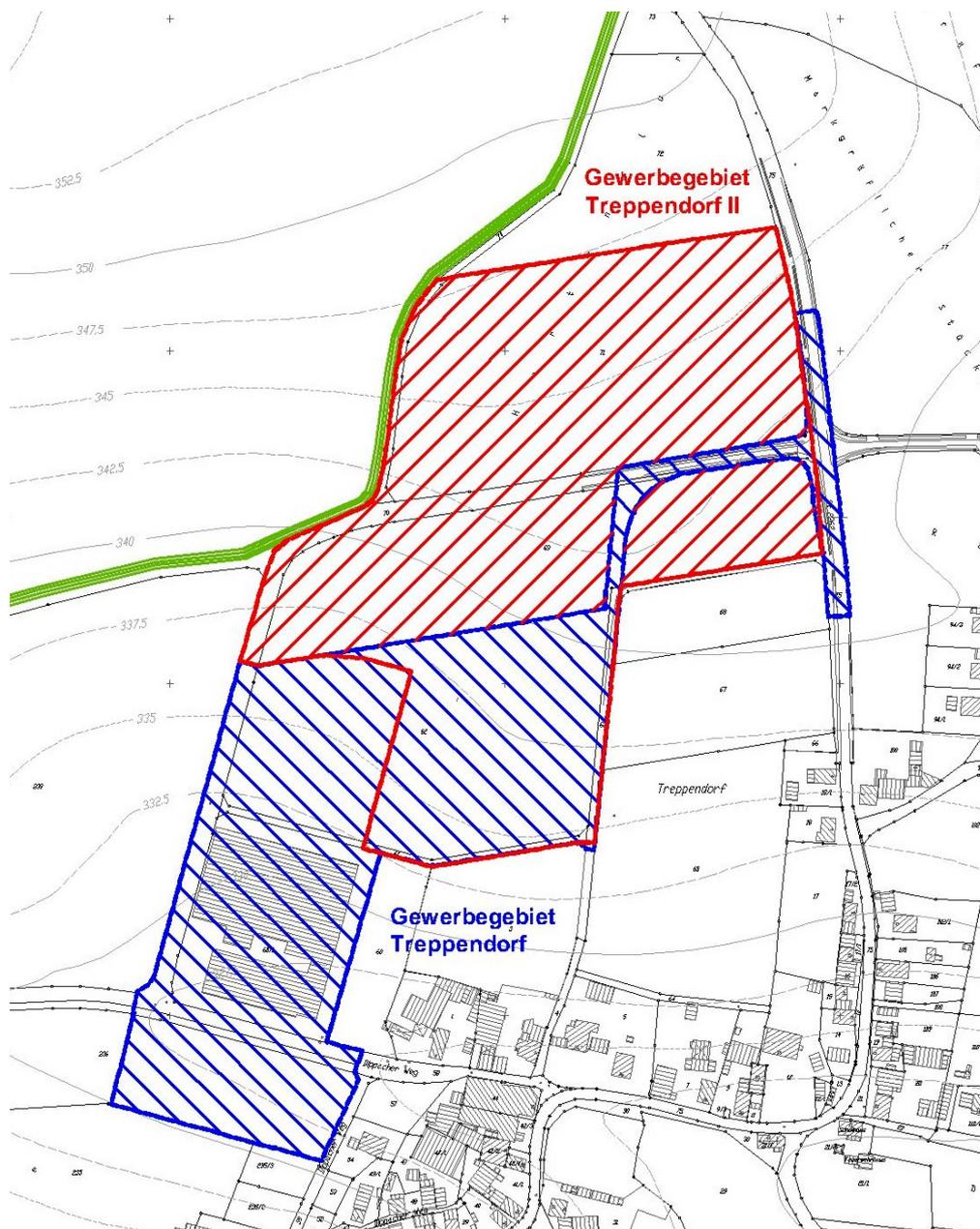
Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Gebietes wesentlich gemindert und ein Kompensationsfaktor an der unteren Grenze angesetzt werden.

2.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft besteht im Wesentlichen in der Versiegelung von Boden und in der Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen.

Da das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt wird und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt wurde, wird zur Ermittlung der Einwirkungen das Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet.

Das Gewerbegebiet Treppendorf II mit den geplanten privaten Verkehrsflächen umfasst einen Bereich von ca. 7,5 ha, davon sind größere Bereiche bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet Treppendorf ausgewiesen und in diesem Verfahren auch ausgeglichen worden.



Die verbleibenden Eingriffsflächen sind der nördliche Bereich mit ca. 4,84 ha und der Parkplatzbereich mit ca. 0,66 ha. Um die tatsächliche Eingriffsfläche zu erhalten muss die Fläche des westlich gelegen Weges noch abgezogen werden, so dass eine Eingriffsfläche von 5,28 ha verbleibt.

Die Eingriffsflächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Sie sind deshalb nach dem Leitpfaden in die Kategorie I -Gebiete geringer Bedeutung- Typ A einzustufen.

2.4.3 Flächenbilanz

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 festgelegt. Mit diesem Kompensationsfaktor errechnet sich theoretisch eine Ausgleichsfläche von ca. 3,17 ha ($5,28 \text{ ha} \times 0,6 = 3,17 \text{ ha}$).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Dächer als grüne Dächer auszuführen. Bei der Annahme das 2/3 der überbaubaren Grundstücksfläche (Bau-recht 3,35 ha) mit einem Gründach ausgeführt werden, verringert sich der versiege-lungsgrad um ca. 2,18 ha , sodass nur noch eine Eingriffsfläche von $5,28 - 2,18 = 3,1 \text{ ha}$ als Eingriff anzusetzen ist.

Unter dieser Voraussetzung wird eine Fläche von ca. 1,9 ha als Ausgleichsfläche ermittelt ($3,1 \text{ ha} \times 0,6 = 1,9 \text{ ha}$).

Für das „Gewerbegebiet Treppendorf“ wurde im seinerzeitigem Aufstellungsverfahren das Flurstück Nr. 193 der Gem. Treppendorf als Ausgleichsfläche festgesetzt. Von dieser Fläche wurden zum Ausgleich nur 10.300 m² benötigt, sodass zur Anrechnung für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Treppendorf II noch 4070 m² zur Verfügung stehen.

Die verbleibende Ausgleichsfläche mit ca. 1,5 ha muss an anderer Stelle ausgewie-sen werden. Der Markt Burgebrach wird entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Veranlasser einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, um sicherzustellen, dass die fehlenden 1,5 ha Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Ge-meindegebiet zur Verfügung gestellt wird. Im Vertrag wird ebenfalls festgehalten, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen sind.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Herstellungs- und Unterhalts-pflege wird ebenfalls mit dem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Marktgemeinde und dem Bauherren geregelt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.5.1 Standort

Alternativen zur Planung sind nicht vorhanden. Zum einen sind die vorhandenen Be-triebsanlagen einzubinden und eine Entwicklung in westlicher Richtung ist durch die geplante Umgehungsstraße ausgeschlossen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan sowie Angaben aus dem LEK Oberfranken-West verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Eine Beeinflussung durch Baukörper kann jedoch ausgeschlossen werden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Flächen wird durch den Markt Burgebrach erstmalig ein Jahr nach Errichtung der Gebäude überprüft.

Die Annahmen zur Verkehrsbelastung der Staatsstraße und der damit verbundenen Immissionen sind regelmäßig nach Veröffentlichung der öffentlichen Zählergebnisse zu überprüfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet, das ausschließlich der Ansiedlung eines ortsansässigen Betriebes dient, wurde ein Standort gewählt der sicherstellt, dass die Bevölkerung von Treppendorf mittelfristig nicht durch Gewerbeverkehr beeinträchtigt wird. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderungen der Lebensräume zu nennen.

Durch eine intensive Durchgrünung sowie durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen werden differenzierte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch das Gewerbegebiet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

C. ABWÄGUNG, ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1 Hans und Rita Pfister vom 14.07.2007

Gegen den Bebauungsplan erheben wir Widerspruch.

Begründung:

1. Sperrung des Dippacher Weges Fl. Nr. 58 für den gesamten Berufs- und Lkw-Verkehr der Firma Thomann entlang unseres Grundstücks.
2. Geschwindigkeitsbeschränkung der Ortsstr. 58 auf 30 km/h.
3. Zufahrt soll erfolgen für den Pkw- und Lkw-Verkehr über die Hans-Thomann-Str. Nord oder Reichmannsdorfer Weg / Dippacher Weg / Hans-Thomann-Str. Süd zu den Arbeitsstätten.
4. Komplette Sperrung der Straße Fl. Nr. 4.
5. Die Flurbereinigungswege Fl. Nr. 70 und 63 dürfen nicht verkauft werden.
6. Sofortige Einstellung der Lkw Nachfahrten über den Dippacher Weg Fl. Nr. 58.
7. Sofortige Einstellung des Musiklärms aus dem Musikhaus, insbesondere PI-Raum, Schlagzeug und Klavier.
8. Ablehnung des Bebauungsplans wegen nicht geordneter Verkehrsverhältnisse und eine gewaltige Schadstoffbelastung an unserem Grundstück.
9. Schallschutzmaßnahmen an der Hans-Thomann-Str. Nord entlang unseres Grundstücks Fl. Nr. 3.

Beschlussvorschlag:

Die von den Eheleuten Pfister vorgebrachten Punkte dienen dem Marktgemeinderat zur Kenntnis. Verkehrsrechtliche Anordnungen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Sie werden zu gegebener Zeit weiter verfolgt.

Mit der Ausweisung des Baulandes im Norden von Treppendorf wird gleichzeitig die Trasse für die Umgehungsstraße von Treppendorf gesichert. Mit der Umgehungsstraße wird die Ortslage von Treppendorf wesentlich entlastet. Die Hauptzufahrt zur Fa. Thomann erfolgt dann über den nördlichen Anschluss an die Umgehungsstraße.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

2.1 Landratsamt Bamberg vom 18.07.2007

Stellungnahme Wasserrecht

Unter der Voraussetzung, dass wahrscheinlich im Jahr 2008 Treppendorf an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen wird, erscheint es noch vertretbar, die Wasserversorgung über Hausbrunnen für den Übergangszeitraum noch zu akzeptieren. Soweit durch die vorgesehene weitere Bebauung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist, wäre der jeweilige erlaubte Benutzungsumfang zu überprüfen und eventuell ein Antrag auf Erhöhung der Entnahmemenge zu stellen.

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Dem Amt sind keine rechtlich genehmigten Einleitungsstellen bekannt. Es wird daher nochmals betont, dass der Markt Burgebrach unter Vorlage entsprechender Unterlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitungen aus dem gesamten Ortsbereich Treppendorf zu beantragen hat. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung ist Voraussetzung, um von einer gesicherten Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung des Niederschlagswassers auszugehen.

Stellungnahme Bauordnungsrecht/Städtebau

in den Bebauungsplan ist ein Geländeschnitt mit max. Höhenentwicklung einzuarbeiten und vor Bekanntmachung der Gemeinde und dem Landratsamt vorzulegen.

Stellungnahme Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Naturschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken bei Beachtung folgender Auflagen:

1. Die geforderte Ausgleichsfläche im letzten Bauabschnitt des Gewerbegebietes Treppendorf ist bis heute nicht erstellt worden. Da sie zum Teil noch für diesen Eingriff in Natur und Landschaft angerechnet werden soll ist die Streuobstwiese vor Beginn des zweiten Bauabschnittes „Gewerbegebiet Treppendorf II“ zu pflanzen.
2. Die Ausgleichsflächen sind im endgültigen und rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich darzustellen.
3. Die Fa. Thomann hat im Vorgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits Kenntnis, welche Ausgleichsflächen noch zu erwerben sind.
4. Es wird gebeten, das Formblatt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgefüllt zusammen mit dem Lageplan dem Bayer. Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern, zuzuleiten.

Beschluss des Marktgemeinderates

Der Markt Burgebrach ist bestrebt in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Auracher Gruppe sämtliche Ortsteile zügig an eine zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Stellungnahmen wird dem Bauherren zur Kenntnis gegeben.

Im Rahmen der Kanalisation von Treppendorf wurden die alten Ortskanäle als Regenwasserkanäle eingerichtet. Maßnahmen im Zusammenhang mit den Einleitungsstellen wurden seinerzeit mit dem Wasserwirtschaftamt abgestimmt. Der Abteilung Wasserrecht sind die diesbezüglichen Vereinbarungen zuzuleiten. Für den neuen Regenwasseranschluss, im Zusammenhang mit den betrieblichen Erweiterungen, wird vom Betreiber ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren eingeleitet werden.

Vom Eigentümer ist ein Geländeschnitt auszuarbeiten, in dem die Geländeänderungen und die Höhenentwicklung der neuen Gebäude dargestellt sind.

Die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde werden berücksichtigt. Dem Bauherrn wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen unverzüglich herzustellen.

2.2 Regierung von Oberfranken vom 11.07.2007

Das in Bebauungsplan vorgesehene Gebäude mit einer Traufhöhe von 20 m kann zu einer nicht erwünschten Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Naturpark Steigerwald führen. Das Landratsamt sollte daher hinsichtlich Materialwahl und Farbgestaltung der Fassaden beratend mitwirken.

Beschluss des Marktgemeinderates

Dem Bauherren wird empfohlen, sich vor Fertigstellung der Planunterlagen mit dem Landratsamt hinsichtlich der Fassadengestaltung in Verbindung zu setzen.

2.3 Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 05.07.2007

Die Trinkwasserversorgung für das neue Gewerbegebiet gilt derzeit als nicht gesichert. Gemäß dem aktuellen Stufenplan des Zweckverbandes Auracher Gruppe ist der zentrale Anschluss von Treppendorf im Jahre 2008 vorgesehen. Vor der baulichen Umsetzung des Gewerbegebietes müsste die Erschließung der Wasserversorgung durch einen zentralen Anschluss erfolgt sein.

Beschluss des Marktgemeinderates

Der Markt Burgebrach verweist auf seinen Beschluss zur Stellungnahme der Abteilung Wasserrecht beim Landratsamt. Da von der Gesundheitsbehörde ebenfalls keine

negative Stellungnahme vorliegt, wird davon ausgegangen, dass die Hausbrunnenversorgung als Übergangslösung zur Versorgung des Gebietes ausreicht.

2.4 Landesamt für Denkmalpflege vom 27.06. bzw. vom 12.07.2007

Von der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Siedlungen aus der Bronzezeit bzw. der Hallstattzeit sein könnten. Um den späteren Bau nicht aufzuhalten wird empfohlen, in Zusammenarbeit mit dem Landesamt umgehend Sondierungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Nur so kann abgeklärt werden, ob weitere Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmale nimmt die Planung hin, obwohl die beabsichtigte Maßnahme gemessen an der Grundflächenzahl von Treppendorf überdimensioniert erscheint. In diesem Zusammenhang ist auch auf die vorgesehenen Traufhöhen von 14 und 20 m hinzuweisen, welche die für Treppendorf typische Bebauungshöhen sprengen.

Beschluss des Marktgemeinderates

Die Stellungnahmen dienen der Marktgemeinde zur Kenntnis. Dem Bauherren wird empfohlen, sich hinsichtlich der Sondierungen mit dem Landesamt in Verbindung zu setzen.

2.5 Staatliches Bauamt Bamberg vom 25.07.2007

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwende, wenn nachfolgende Punkte Beachtung finden.

1. Entlang der St 2262 sowie der geplanten Ortsumgehung ist zusätzlich zur Bauverbotszone noch die Baubeschränkungszone einzutragen, zu vermaßen und unter Angabe der Rechtsquelle in den Festsetzungen zu erläutern.
2. Die Gewerbegebietsfläche entlang der Ortsumgehung muss komplett außerhalb des Anbauverbotsstreifen liegen.

Soweit eine Feuerwehrumfahrung erforderlich ist bzw. der landwirtschaftliche Weg weiterhin aufrechterhalten werden muss, ist dieser in dem Bereich entlang der Anbauverbotszone zu führen. Evtl. Geländeabtragungen in diesem Bereich sind in der Linienführung zu berücksichtigen und im Plan darzustellen.

Des weitern wird dieser Weg (falls erforderlich) künftig im weiteren Verlauf nicht mehr auf der alten Trasse fortgeführt werden, sondern entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf die St 2262 (alt) geführt werden.
3. Für die geplante Stellplatzanlage kann eine Ausnahme vom Anbauverbot erteilt werden, soweit ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße von jeglicher Befestigung bzw. baulichen Anlagen freigehalten wird.

Dieser Mindestabstand von 10 m gilt auch für die befestigten Flächen des Betriebsgeländes entlang der Staatsstraße.

Parallel zum Fahrbahnrand ist daher ein 10 m breiter Grünstreifen vorzusehen und im Bebauungsplan darzustellen.

4. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 213 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
5. Der Abstand der geplanten Einfriedung sowie der geplanten Baumreihe entlang der St 2262 muss vom Fahrbahnrand mind. 10 m betragen.
6. Des Weiteren ist ein entsprechender Blendschutz um die Stellplatzanlage anzuordnen, der zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 10 m aufweisen muss. Eine entsprechende Hecke könnte auf dem Grünstreifen angepflanzt werden.
7. Der Anschlussbereich des Baugebietes an die Staatsstraße (gesamter Kreuzungsbereich) sowie die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Plan darzustellen und vollständig in den Geltungsbereich zu übernehmen.
8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße sowie der Ortsumgehungsstraße nicht zugeleitet werden.
9. Zur Beurteilung des Schallschutzes teilen wir folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2005 mit:

$M_{\text{tags}} = 183 \text{ kfz/h}$, $M_{\text{nachts}} = 29 \text{ Kfz/h}$, Lkw-Anteil = 4,2% bzw. 5,8 %

Beschluss des Marktgemeinderates

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. *Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone werden im Bebauungsplan aufgenommen und erläutert.*
2. *Die Gewerbefläche verbleibt unverändert im Bebauungsplan. Das Baurecht geht, wie vorher mit dem Staatlichen Bauamt abgesprochen, bis zur Bauverbotszone.*

Der Markt Burgebrach sieht keine Veranlassung den Wirtschaftsweg zu verändern. Ein Wirtschaftsweg kann auch in der Bauverbotszone verbleiben (siehe parallel geführte Wege entlang der B 22 im Bereich von Oberharnsbach).

3. *Die geplanten befestigten Flächen und der neue Parkplatz werden nicht näher als 10 m zum Fahrbahnrand der St 2262 heranrücken. Die Fläche zwischen der Staatsstraße und den befestigten Flächen bzw. dem neuem Parkplatz bleibt als Gewerbefläche bzw. als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt, sie werden aber als Grünflächen angelegt.*
4. *Werbeanlagen in der Bauverbotszone werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.*
5. *Die Einfriedung wird an der Grundstücksgrenze errichtet.*
6. *Ein Blendschutz wird im Bebauungsplan vorgesehen.*
7. *Die Punkte 7 bis 9 dienen zur Kenntnis, sie werden soweit sie in der Bauleitplanung relevant sind im weiteren Verfahren übernommen.*

2.6 Amt für Landwirtschaft und Forsten vom 24.07.2007

Bei der Einbeziehung von Wirtschaftswegen ist darauf zu achten, dass diese Wege auch weiterhin für die Landwirtschaft uneingeschränkt zu befahren sind. Mit Anpflanzungen entlang von Wegen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Durch die geplante Umgehungsstraße werden gut strukturierte, landwirtschaftliche Nutzflächen durchschnitten und es entstehen schlecht zu bewirtschaftende Restflächen (Fl. Nr. 231, 232, 235, 236). Es sollte versucht werden, falls dies verkehrstechnisch möglich ist, die Trassenführung diesbezüglich zu optimieren.

Beschluss des Marktgemeinderates

An den vorhandenen Wirtschaftswegen wird durch die Planung nichts verändert.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine andere Trassierung der Umgehungsstraße nicht möglich. Härten müssen im Zuge des Grunderwerbs ausgeglichen werden.

3. Beteiligung der Behörden, § 4 Abs. 2 BauGB

3.1 Landratsamt Bamberg vom 14.11.2007

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände, wenn folgende Punkte Beachtung finden:

- Zum Schutz der südöstlichen Bebauung (lt. Flächennutzungsplan bis zur St 2262 heranreichend) vor unzulässigen Lärmimmissionen sind auch für die Parkplatzfläche flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen.
- Durch schalltechn. Berechnungen ist nachzuweisen, dass mit den bisher geplanten flächenbezogene Schalleistungspegel die jeweiligen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Soweit erforderlich sind auch für die Tageszeit flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen.
- Für die Ermittlung und Beurteilung der von der St 2262 ausgehenden Verkehrslärmeinwirkungen ist das Verkehrsaufkommen der Verkehrszählung von 2005 heranzuziehen.
- Die Angaben zum Lärm/Schutzgut Mensch im Umweltbericht sind zu konkretisieren: z. B. ist h.E. von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

Aus wasserrechtlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme:

Für die Einleitung des auf den Hof-, Dach- und Verkehrsflächen der Firma Thomann anfallenden Niederschlagswassers in den Fischgallgraben hat die Fa. Thomann unter Vorlage entsprechender Planunterlagen ein wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Die VG Burgebrach hat für die Einleitung des Niederschlagswassers aus der Regenwasserkanalisation von Treppendorf ebenfalls unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Beschluss des Marktgemeinderates

Für den bereits bestehenden und für den geplanten Bereich der Fa. Thomann wurde eine lärmtechnische Untersuchung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 durchzuführen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden an keinem Anwesen überschritten.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden nach den neuesten Zahlen zu ermittelt, sie werden in der Begründung dargestellt. Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind nicht gegeben.

Entsprechende wasserrechtliche Verfahren wurden bereits von der Marktgemeinde als auch von der Fa. Thomann eingeleitet. Nach Fertigstellung der Unterlagen wird die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

3.2 Landesamt für Denkmalpflege vom 31.10.2007

Im Plangebiet sind am 19.09.2007 Sondagen durchgeführt worden. Es wurden keine Hinweise auf archäologische Substanz vorgefunden. Von Seiten der Bodendenkmalpflege ist daher in diesem Bereich nichts mehr zu veranlassen.

3.3 Staatliches Bauamt Bamberg vom 22.11.2007

Soweit hinsichtlich unserer Stellungnahme vom 25.07.2007 die folgenden Punkte noch berücksichtigt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden, bestehen keine Einwände.

- Bei der Vermaßung ist zu beachten, dass die Bauverbotszone 20 m und die Baubeschränkungszone 40 m beträgt.
- Die Aussagen über werbende und sonstige Hinweisschilder sowie über Wasser und Abwässer unter Ziff. 2.4 sind im vollem Umfang zu übernehmen.
- Der Blendschutz, der aufgrund der Stellplatzanlage erforderlich wird, betrifft nicht nur die Ost-, sondern auch die Nord- und Südseite. Eine entsprechende Ergänzung wäre daher noch vorzunehmen.
- Der aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche Abstand zwischen der geplanten Einfriedung sowie der Baumreihe und dem befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße ist auf der Grundlage der maßgebenden Richtlinie (RPS 2006) festzulegen und textlich zu übernehmen. Dieser Sicherheitsabstand ist abhängig von den Geländeverhältnissen und beträgt 7.5 m, soweit die Einfriedung auf gleicher Höhe wie die Fahrbahn errichtet wird.

Beschluss des Marktgemeinderates

Die möglichen Festsetzungen eines Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Die Beschränkung der möglichen Festsetzungen ergibt sich aus der Rechtsnatur des Bebauungsplans, der die Möglichkeiten der Bodennutzung verbindlich ausformt und so insbesondere die Baufreiheit einschränkt.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.

Die Anmerkungen des Staatlichen Bauamtes werden deshalb als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Blendschutz wird erweitert.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Auslegung sind Anregungen zur Planung von den RA n Schick & Kollegen im Auftrag der Mandanten Rita und Johann Pfister eingegangen.

- a) Der geplante Bereich für Anlieferungen und den Abfahrtsverkehr liegt in unmittelbarer Nähe des Anwesens unserer Mandantschaft und wird dort zu einer erheblichen Lärmbelastung führen. Wegen des Höhenunterschiedes ist auch damit zu rechnen, dass ein erheblicher Lichteinfall durch die Scheinwerfer auf das Grundstück unseres Mandanten erfolgen wird.
- b) Durch die Erweiterungen und den Neubau ist mit einer weiteren Verkehrs- und Lärmbelastung insgesamt zu rechnen. Des Weiteren wäre sicherzustellen, dass der Dippacher Weg komplett für den gesamten Berufs- und Lkw-Verkehr gesperrt wird und sämtliche Kraftfahrzeuge über die Hans Thomann Straße Nord fahren müssen.
- c) Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen an der Hans Thomann Straße Nord entlang des Grundstücks Fl. Nr. 3 vorzusehen und aufzuerlegen.
- d) Insgesamt sind durch die zahllosen Erweiterungen und durch das nunmehrige Gewerbegebiet Treppendorf II an den nächstgelegenen Wohnhäusern, also bei unserer Mandantschaft, die Schallpegel erheblich überschritten.
- e) Bereits bei der Errichtung des Logistikcenters im Jahre 2003 wurde seitens des Landratsamtes festgestellt, dass eine geordnete verkehrstechnische Erschließung fehlt und es erforderlich ist, dass der gesamte Lieferverkehr aus der Ortschaft Treppendorf herausgehalten wird.

Beschluss des Marktgemeinderates:

Das Anwesen Dippacher Weg 2 liegt ca. 100 m südlich der Erweiterungsflächen. Das Gelände fällt von der Hans Thomann Straße (Nord) um ca. 10 m bis zum Anwesen Pfister ab. Das Wohngebäude der Familie Pfister wird außerdem nach Westen und Norden durch auf dem Grundstück liegende Neben- und Wirtschaftsgebäude gegenüber der Flächen Thomann abgeschirmt.

Für das gesamte Gelände der Fa. Thomann (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Treppendorf“ und „Gewerbegebiet Treppendorf II“) wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht und der Fläche für die Anlieferung mit stündlich mind. zwei Lkw- Anlieferungen errechnet sich am Wohnhaus des Anwesen Pfister ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) am Tag und 33 dB(A) in der Nacht. Die zulässigen Orientierungswerte mit 60 bzw. 45 dB(A) werden am Anwesen Pfister nicht überschritten. Dies gilt gleichermaßen für alle angrenzenden Anwesen.

Der Marktgemeinde ist die verkehrliche Situation in Treppendorf bekannt. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Treppendorf II“ wurde deshalb auch die Trasse der künftigen Umgehungsstraße von Treppendorf aufgenommen. Mit der Verbindlichkeit des Bebauungsplanes wird auch das Baurecht für die Umgehungsstraße verbindlich. Mittelfristig wird mit der Umgehungsstraße die Ortsdurchfahrt von Treppendorf wesentlich entlastet. Die Anlieferung der Fa. Thomann erfolgt dann von Norden, weil im Süden kein Anschluss von Treppendorf an die Umgehungsstraße vorgesehen ist.

Ansonsten wird noch einmal darauf verwiesen, dass verkehrsrechtliche Anordnungen nicht im Bauleitplan-Verfahren getroffen werden können.

Aufgestellt:
Bamberg, den 10.12.2007
F:\Daten\BU0701\B-Plan\Begründung.doc

Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a, 96047 Bamberg
Tel. 0951/98081 0, Fax 98081 33

INHALTSVERZEICHNIS

<u>A</u>	<u>BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</u>	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL	1
3.	LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH	2
4.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	3
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	3
6.	PLANUNG UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.2	Bauweise	4
6.3	Örtliche Bauvorschriften	4
6.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	4
6.5	Erschließung des Gebietes	5
6.5.1	Verkehrsflächen	5
6.5.2	Ver- und Entsorgung des Gebietes	5
7.	UMGEHUNGSSTRASSE	5
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	6
9.	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	7
10.	FLÄCHENBILANZ	7
11.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	8
12.	VERFAHREN	8
12.1	Beteiligung der Behörden	8
12.2	Verfahrensverlauf	9
B.	UMWELTBERICHT	10

1	EINLEITUNG	10
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	10
1.1.1	Angaben zum Standort	10
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	10
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	11
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
1.2.1	Fachgesetze	11
1.2.2	Fachplanungen	11
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
2.1.1	Schutzgut Mensch	12
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.1.3	Schutzgut Boden	13
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	14
2.1.6	Schutzgut Landschaft	14
2.1.7	Schutzgut Erholungseignung	14
2.1.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	15
2.1.9	Schutzgut von gemeinschaftlicher Bedeutung	15
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.1.11	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	15
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	16
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Vermeidungsmaßnahmen	17
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Mensch	17
2.3.2	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.3.3	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Boden	17
2.3.4	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Wasser	17
2.3.5	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Landschaft	18
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	18
2.4.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	18
2.4.3	Flächenbilanz	20
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
2.5.1	Standort	20
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	21
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

C.	<u>ABWÄGUNG, ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</u>	22
1.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22
1.1	Hans und Rita Pfister vom 14.07.2007	22
2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	23
2.1	Landratsamt Bamberg vom 18.07.2007	23
2.2	Regierung von Oberfranken vom 11.07.2007	24
2.3	Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 05.07.2007	24
2.4	Landesamt für Denkmalpflege vom 27.06. bzw. vom 12.07.2007	25
2.5	Staatliches Bauamt Bamberg vom 25.07.2007	25
2.6	Amt für Landwirtschaft und Forsten vom 24.07.2007	27
3.	Beteiligung der Behörden, § 4 Abs. 2 BauGB	27
3.1	Landratsamt Bamberg vom 14.11.2007	27
3.2	Landesamt für Denkmalpflege vom 31.10.2007	28
3.3	Staatliches Bauamt Bamberg vom 22.11.2007	28
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 2 BauGB	29
Anhang	Lärmtechnische Untersuchung	