

B E G R Ü N D U N G

zur Einbeziehungssatzung "Oberneuses, Nordwest" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Schönbrunn, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Landkreis Bamberg

Der Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald hat am 27.07.2023 für das Gebiet "Oberneuses, Nordwest" in Oberneuses, Gemarkung Schönbrunn, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Satzung wird die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Oberneuses einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich dieser Änderungen zu gegebener Zeit angepasst.

Es sollen Flächen am Nordwestrand von Oberneuses und zugleich am Nordwestrand der gemischten Bauflächen einbezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 1236, 1236/1, 1561 und 1562 der Gemarkung Schönbrunn.

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1562, Gmkg. Schönbrunn, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald festgesetzt. Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches an der nordwestlichen Grenze der Einbeziehungssatzung "Oberneuses, Nordwest". Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutzter Grünfläche.

In der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald leben aktuell 1876 Einwohner. Der Gemeindeteil Oberneuses hat derzeit etwa 74 Einwohner (Stand 31.12.2022).

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung der Einbeziehungssatzung wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Für die ausgewiesene Fläche liegt bereits ein konkretes Bauinteresse vor.

Es sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines Mischgebietes. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Mögliche Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Im Osten grenzt das Vorhaben an die bebaute Ortslage, im Süden an landwirtschaftliche Flächen bzw. im weiteren Verlauf an die Staatsstraße 2278 und weitere bebaute Flächen. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die Einbeziehung des Planungsgrundstücks entsteht eine städtebaulich sinnvoller Abschluss der westlichen Bebauung von Oberneuses, vor allem hinsichtlich der vorhandenen Bebauung südlich der Staatsstraße (Anwesen Oberneuses 4). Gleichzeitig ist eine Ausdehnung von der steileren Hanglage im Süden sowie der Bauverbotszone begrenzt. Ein weiteres Hineinwachsen in den Außenbereich wird nicht angestrebt. Die Einbeziehung dient lediglich einer sinnvollen Ortsabrundung und einer vorausschauenden Planung.

Im Plangebiet soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage auf Teilflächen der Fl. Nrn 1236/1, 1561 und 1562 errichtet werden. Aufgrund eines erforderlichen Anschlusses an das bestehende Kanalnetz mittels einer geplanten Abwasserleitung und des damit verbundenen Geh- und Leitungsrechtes werden östlich befindliche Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 1236 in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen. Geh- und Leitungsrechte müssen hierbei mit den Anliegern der Fl. Nr. 1236 im Vorfeld notariell gesichert werden.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 290 m auf 280 m ü. NN ab. Die Erschließung sowie die Anbindung an den Gemeindeteil Oberneuses erfolgt über einen bestehenden Flurweg als westliche Verlängerung der Kellerstraße. Die Anbindung an das Baugrundstück erfolgt somit am Nordostrand des Geltungsbereiches und ist entsprechend durch einen Einfahrtsbereich gekennzeichnet.

Das geplante Gebäude muss innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig). Es ist ein zweigeschossiges Gebäude (II) geplant. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die grünordnerischen Festlegungen (Ausgleichsflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen) sind aber hierbei zu beachten.

Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung wurden festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) vorgesehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,2 und unterschreitet somit sowohl den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,4 sowie die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete von 0,6 deutlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,4 festgesetzt. Auch hier wird der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß BauNVO von 1,2 (für WA und MI) deutlich unterschritten.

Betreffend Garagen, Carports und Stellplätze ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten. Je Wohneinheit sind zudem auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten. Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude/ Wohngebäude anzupassen. Bei Garagen mit Flachdach und bei Carports mit Flachdach ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig. Die Bayerische Bauordnung ist jedoch entsprechend zu beachten.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich des Gebäudes liegen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich im privaten Grund versickern oder zurückgehalten werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet. Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Generell wird die Einrichtung von Zisternen oder

eines Regenwasser-Managements vorgeschrieben Dem Bauherrn wird zudem empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Versickerungsanlagen in Form von Sickerschächten (Einleitung direkt ins Grundwasser) sind ohne Vorreinigung nicht zulässig. Es besteht die Möglichkeit,

- 1) ein größeres Zisternenvolumen zu wählen sowie das Überlaufwasser der Zisterne breitflächig über die bewachsene Bodenzone versickern zu lassen (aus wasserwirtschaftlicher Sicht die sinnvollste Maßnahme).
- 2) das Überlaufwasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- 3) eine Vorreinigung (technische Lösung) vorzuschalten.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Aufgrund der Hanglage und mögliche abfließende Hangwasser bei extremen Starkniederschlägen wird eine entsprechende Bauvorsorge (z. B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss) empfohlen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg empfohlen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Das auf den Dach- bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter zu beseitigen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Aufgrund der Zunahme von extremen Starkniederschlägen und damit verbundenem, potenziell wild abfließenden Hangwassers wird eine entsprechende Bauvorsorge zur schadlosen Ableitung empfohlen (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss).

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Teilflächen Fl. Nrn. 1236/1, 1561 und 1562 (Baurecht)	0,191 ha
Teilfläche Fl. Nr. 1562 (Ausgleichsfläche)	0,049 ha
Teilfläche Fl. Nr. 1236 (Geh- und Leitungsrecht)	0,011 ha
Gesamt	0,251 ha

Bei der Aufstellung der Satzung ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Dabei ist betroffenen Bürgern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB gilt, dass von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), dem Umweltbericht (§ 2a), von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) und der Regelung über die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (§ 4c) abgesehen wird.

Der Einbeziehungssatzung entgegenstehende Vorhaben in der Nachbarschaft sind derzeit nicht bekannt. Gemeindliche Belange stehen der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

GRÜNORDNUNG

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die Grünordnungsplanung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens daher vor allem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben bewerten und durch geeignete Maßnahmen kompensieren.

Ausgangszustand

Der Einbeziehungsbereich liegt im Westen des Ortsteils Oberneuses in der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, schließt an bestehende Bebauung an (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nebengebäude im Osten) und wird über einen westlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Der Großteil des Einbeziehungsbereiches ist durch Weidenutzung mit geringem Viehbesatz geprägt. Ökologisch wertvolle Bestände stellen die teils älteren Obstbäume innerhalb des Satzungsbereiches dar.

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Flächen der Bay. Biotopkartierung sind im Satzungsbereich und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

Geplantes Vorhaben

Im östlichen Teilbereich des Satzungsbereiches ist die Errichtung eines Wohnhauses inkl. Garage und Nebenflächen (Zufahrt, Wege etc.) geplant. Die übrige Grundstücksfläche dient dem späteren Hausgarten. Zwei schmale Teilbereiche im Süden und Osten dienen zudem dem Anschluss von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.

Durch das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, die nachfolgend behandelt werden.

Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) mit Stand 2003. Gem. §15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Eingriffsminimierung/-vermeidung und grünordnerische Festsetzungen

Die Eingriffsminimierung/-vermeidung erfolgt durch Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen:

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig ist dabei der zukünftige Ortsrand im Westen durch Gehölzpflanzungen zu gestalten (siehe Planzeichen). Die Gestaltung sollte dabei möglichst strukturreich durch Heckenpflanzungen sowie Einzelbaum- und Obstbaumpflanzungen erfolgen. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsortung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der Entwuchshöhe sowie der geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 20 m² begrenzt und sollte strukturreich und naturnahe erfolgen.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

*bedingt kindgerechtes Gehölz

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Europäischer Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>)*
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)*
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)*
	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)*
	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)*
	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)*
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)*
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)*
	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)*

Zur Minimierung der Versiegelung sind für unüberdachte Stellplätze und private Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ermittlung des Eingriffs

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden nachfolgend behandelt. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Satzungsgebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Als Eingriffsfläche wird der zu überbauende Bereich (Baugrenze für Wohnhaus inkl. Garage) sowie ein Pufferbereich für Zufahrt, Wegeflächen und Erdarbeiten (aufgrund stark Hangneigung) gewertet.

Der übrige Satzungsbereich erfährt durch seine Umwandlung von mäßig extensiver, artenarmer Weidefläche zu privater Gartenfläche mit Gehölzpflanzungen keine erhebliche Umgestaltung, vielmehr eine stellenweise ökologische Aufwertung durch das festgesetzte allg. Begrünungsgebot. Daher wird dieser Bereich in der Eingriffsbilanz nicht berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche innerhalb des Satzungsgebietes beträgt somit insg. ca. 974 m².

Bewertung der Eingriffsflächen

	<u>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</u>
Arten und Lebensraum	überwiegend zur Rinderweide genutzte Fläche (mäßig extensives, artenarmes Grünland) mit anteilig Obstbaumbestand Kategorie I oben
Boden	Südexponierte anthropogen geprägte Fläche (Rinderweide); Gem. Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas; LfU) vorherrschend Braunerden aus Schluff, Lehm oder Lösslehm über Kryo- bzw. Verwitterungslehm oder -ton; mittlere Naturnähe; mittleres Biotopentwicklungspotential; kein seltener Boden; Kategorie I
Wasser	Keine Oberflächengewässer noch dauerhaft wasserführende Gräben im Satzungsgebiet vorhanden; aufgrund der Topografie und Entfernung zur südl. verlaufenden Rauhen Ebrach schätzungsweise mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten; keine Wasserschutzgebiete betroffen und Lage außerhalb wasser-sensibler Bereiche; Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungs- gebieten; Bebauung in ländlicher Ortsrandlage; keine maßgebliche Beeinträchtigung der lokalen Klimas zu erwarten; Kategorie I
Landschaftsbild	anthropogen geprägter und überwiegend landwirtschaftlich genutzter Ortsrandbereich; Teilbereiche durch alten Obstbaum- bestand geprägt; durch südexponierte Lage teilweise weiträumig einsehbar, jedoch durch bestehende Baumreihe im Süden örtlich begrenzte landschaftsbildliche Wirkung; Kategorie I oben
Gesamtbewertung	Kategorie I oben (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaftsbild)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, geringer bis mittlerer Nutzungsgrad
Kategorien: Kat. I → Spanne Faktor 0,2 - 0,5

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,5 festgelegt, da innerhalb des Satzungsgebietes extensiver Wiesenbestand überplant wird jedoch nur ein geringer Bereich mit Baurecht vorgesehen ist. Zudem werden mehrere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Ortsrandein- grünung; Durchgrünung nicht überbaubarer Flächen; Minimierung der Versiegelung) fest- gesetzt und die Ausgleichsmaßnahme erfolgt im direkten Anschluss an das Vorhaben.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Mäßig extensives, artenarmes Grünland (Rinderweide)	974 m ²	0,5	487 m ²
			487 m ²

Ausgleich

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff wird im direkten Anschluss zum Vorhaben eine Teilfläche der Fl.Nr. 1562, Gmkg. Schönbrunn mit insg. 487 m² festgesetzt (siehe Anhang "Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung").

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privatbesitz, eine rechtliche Sicherung ist daher durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) im Grundbuch erforderlich. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche nach Umsetzung dem Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Bestand: mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Rinderweide)

Entwicklungsziel: hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutzter Grünfläche

Maßnahmen/Pflege: - Extensivierung des Grünlandes für 3 Jahre durch 3-schürige Mahd* ab dem 15.05. / ab 01.07. / ab 01.09.
- Nach 3 Jahren Wechsel auf 2-schürige Mahd* ab 15.06. und ab 01.09.

* die Mahd hat möglichst mit Balkenmähe zu erfolgen und das Mähgut ist abzufahren; Es ist allg. auf Mulchung, Düngung und PSM zu verzichten

- fachgerechte Pflanzung und Entwicklungspflege von mind. 8 hochstämmigen Obstbäumen (verschieden Sorten) in jeweils mind. ca. 10 m Abstand (Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen)
- wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Obstbäume

Bzgl. Biotopvernetzung wird empfohlen bei einer ggf. gewünschte Einzäunung des Baugrundstücks bzw. der angrenzenden Weide die Ausgleichsfläche auszusparen und zur freien Landschaft zugänglich zu halten. Fruchternte und Verwertung liegt weiterhin beim Grundstücksbesitzer.

Fazit

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird der eingriffsbedingte Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt und eingriffsnah neue Habitat-Strukturen geschaffen, die zudem der Ortsrandbegrünung sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Artenschutz

Für die Einbeziehungssatzung wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell überwiegend Weidegrünland, das mäßig intensiv durch Rinderbeweidung genutzt wird und artenarm erscheint. Zusätzlich sind vereinzelt Obstbäume in der Weidefläche verteilt.

Weitere ökologisch wertvollere Bestände (größere Gehölzstrukturen, Mager-/Feuchtflächen, Gewässer etc.) sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden, deshalb ist nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Bebauung auszuschließen ist.

Aufgrund der ländlichen und randlichen Lage wird zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung gefasst. Daher sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ist aufgrund des anzunehmenden Artspektrums in Verbindung mit der aktuellen Nutzung und den vorhandenen Habitaten nicht zu erwarten. Zudem werden durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen Beeinträchtigungen auf verschiedene Artgruppen vermieden und durch Begrünungsgebote und die Ausgleichsmaßnahme neue Habitate entwickelt.

IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Schalltechnisch wird das Plangebiet ausschließlich durch die Staatsstraße 2279, die Oberneuses von Westen nach Osten durchquert, beeinflusst.

Nachfolgend erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmimmissionen des Verkehrslärms. Die Berechnungen erfolgen unter Zuhilfenahme einer geeigneten Software, dem Immissionsschutzprogramm "Immi 2021" der Fa. Wölfel Mess-Systeme, Höchberg.

Für die nachfolgenden Untersuchungen wurde das digitale Kataster von Oberneuses in das Schallschutzprogramm importiert. Die bestehende Topographie wurde dabei weitestgehend beachtet. Die bestehenden Gebäude im Umfeld des Plangebietes sowie das geplante Baurecht wurden mit ihren jeweiligen ungefähren Gebäudehöhen im Immissionsschutzprogramm als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).

Die Angaben zu den stündlichen Verkehrsstärken und LKW-Anteilen für die Straßenverkehrslärmquellen wurden der Internetseite des Bayerischen Straßeninformationssystems entnommen (Zählung 2021). Die Werte werden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

ST 2279

L 2279 von Marktstr. Prölsdorf (L 2274) bis Ampferbacher Str. Schönbrunn (Zählstelle Nr. 61309404)

Zählung 2021 (gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem):

DTV: 1.685 KFZ/24h

M_{Tag}	=	99 KFZ/h,	$p_{1\text{Tag}}$	=	3,0 %	$p_{2\text{Tag}}$	=	1,5 %	p_{Krad}	=	1,7 %
M_{Nacht}	=	13 KFZ/h,	$p_{1\text{Nacht}}$	=	4,0 %	$p_{2\text{Nacht}}$	=	2,6 %	p_{Krad}	=	1,1 %

Erhöhungsfaktor für **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren:
1,028

⇒ DTV: 1.732 KFZ/24h

⇒ $M_{\text{Tag}} = 101,77 \text{ KFZ/h}$, $p_{1\text{Tag}} = 3,0 \%$ $p_{2\text{Tag}} = 1,5 \%$ $p_{\text{Krad}} = 1,7 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 13,36 \text{ KFZ/h}$, $p_{1\text{Nacht}} = 4,0 \%$ $p_{2\text{Nacht}} = 2,6 \%$ $p_{\text{Krad}} = 1,1 \%$

v = 50 km/h (innerorts) sowie v = 100 km/h (außerorts)

Dateneingabe im Schallschutzprogramm: Elemente gemäß RLS 19; Oberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Regelquerschnitt RQ 7,5 (dSQ = 1,375 dB(A))

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen werden Immissionspunktstandorte (= Lärmeinwirkorte) an lärmtechnisch ungünstige Standorte am künftigen Hauptgebäude im Plangebiet gesetzt. Je Standort liegen jeweils 2 Immissionspunkte übereinander (= EG und OG des Gebäudes, gleichbedeutend mit der Fensteroberkante).

Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005. Die Zuschläge für mögliche Steigungen der Straßenelemente wurden beachtet.

Die Eingabe des Verkehrsstranges erfolgt im Schallschutzprogramm als RLS-19-Elemente (der vertikale Versatz beträgt für RLS-19-Elemente 0,5 m über dem Gelände und erfolgt programmintern).

Gemäß DIN 18005 gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45 dB(A)
Mischgebiete (MI): tags: 60 dB(A) nachts: 50 dB(A)

Gemäß DIN 18005 gelten folgende Zeiträume:

Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr



Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm: Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit Verkehrslärmquelle, bestehenden und geplanten Gebäuden und relevanten Immissionspunkten

Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 01, EG Süd		55.6		46.8
IPkt002	IP 02, OG Süd		56.5		47.7
IPkt003	IP 03, EG Süd		56.1		47.3
IPkt004	IP 04, OG Süd		57.2		48.4
IPkt005	IP 05, EG West		55.0		46.2
IPkt006	IP 06, OG West		56.0		47.2

ERGEBNIS:

Die eintreffenden Schallpegel betragen an der Südfassade bis zu 57,2 dB(A) tags und 48,4 B(A) nachts, an der Westfassade bis zu 56,0 dB(A) tags und 47,2 B(A) nachts. Die Schallpegel bewegen sich somit zwischen den schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen des künftigen Gebäudes wird empfohlen, bei den Außenbauteilen der schallzugewandten **Südfassade Schalldämmmaße** für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_{w}) von **35 dB(A)** zu verwenden (entspricht der bisherigen Schallschutzfenster-Klasse III). An der **Westfassade** wird empfohlen, **Schalldämmmaße** für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_{w}) von **30 dB(A)** zu verwenden (entspricht der bisherigen Schallschutzfenster-Klasse II).

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Immissionsschutz durch haustechnische Anlagen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen sind möglichst geräuscharme Typen (Schalleistungspegel $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile, zu verwenden. Die Aufstellung hat an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) - zu erfolgen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern. Verwiesen wird zudem auf das Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt („Lärmschutz bei Luftwärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Juli 2016).

DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmäler.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

BETEILIGTE FACHSTELLEN

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
5	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
11	Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
15	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
16	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
17	Gemeinde Priesendorf	96170 Priesendorf
18	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
19	Gemeinde Rauhenebrach	96181 Rauhenebrach
20	Gemeinde Oberaurach	97514 Oberaurach
21	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn i. Stgw.
22	Team 4	90491 Nürnberg
23	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt / Stand: Bamberg, 27.07.2023
Satzungsbeschluss: 16.11.2023

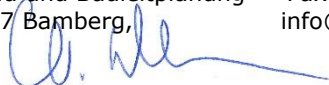
BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur Einbeziehungssatzung "Oberneuses, Nordwest", Gemarkung Schönbrunn, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Schönbrunn i. Steigerwald.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung einer Nummerierung zu den einzelnen Festsetzungen
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Verweises auf § 34 BauGB
- Ergänzung der Verfahrensvermerke
- Aktualisierung der Begründung bzgl. der Rechtsgrundlage zum Bodenschutz
- Ergänzung der Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung hinsichtlich der Einrichtung von Zisternen oder eines Regenwasser-Managements; Anpassung der Begründung hierzu
- Aufnahme von Hinweisen zu Versickerungsanlagen in die Begründung
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Arbeitsblätter in Punkto Niederschlagswasserbeseitigung
- Ergänzung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünungen für Carports; Anpassung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung geeigneter Materialien zur Dacheindeckung
- Aufnahme einer Empfehlung zu Fassadenbegrünungen in die Festsetzungen
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der empfohlenen Abstimmungen im Falle der Errichtung geothermischer Anlagen
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Ausführungen zur Bauvorsorge für eine schadlose Ableitung von wildabfließendem Hangwasser
- Ergänzung der Planzeichenerklärung bzgl. der Rechtsquellen zu Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Korrektur bzw. Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Hinweises auf die Art. 8 und 9 BayDSchG

Der Plan in der Fassung vom 27.07.2023 ist mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2023 vom Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald in seiner Sitzung am 16.11.2023 mit den o.g. redaktionellen Klarstellungen vom 16.11.2023 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 16.11.2023

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de





Anhang




- Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung




Nachrichtlich

-  Satzungsgebiet
-  Geplante Bebauung

Bestand


-  mässig extensives, artenarmes Grünland (Rinderweide mit geringem Besatz)
-  private Grünflächen (Hausgarten)
-  Obstbaum

Eingriffsbewertung


-  Eingriffsbereich ca. 974 m²
Eingriffsschwere Typ B
ökologisches Bedeutung mittel

Der temporäre Eingriff für neue Leitungsverlegung wird aufgrund der Wiederherstellung als unerheblich eingestuft. (Details siehe Satzungstext)

Ausgleichsmaßnahmen

-  Ausgleichsfläche ca. 487 m²
Entwicklungsziel: hochstämme Streuobstreihe auf extensiv genutzter Grünfläche (Maßnahmendetails siehe Satzungstext)

Grünordnung

-  Ortsrandbegrünung mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (Details siehe Satzungstext)

Quelle: Luftbild + Flurkarte ; Bayer. Vermessungsverwaltung



Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald Einbeziehungssatzung Oberneuses, Nordwest

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und
Ausgleichsplanung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 27.07.2023

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

