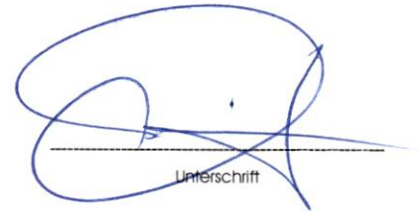


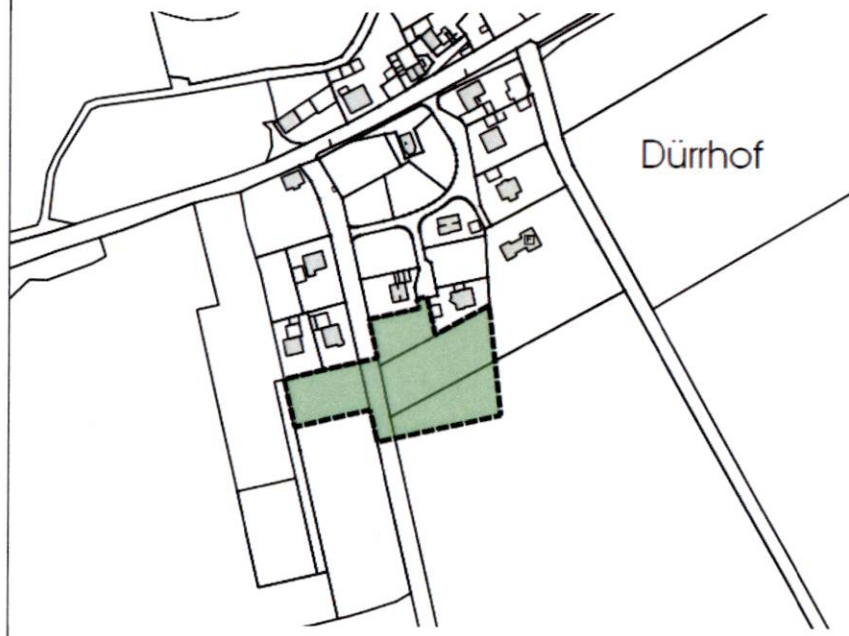


# MARKT BURGEBRACH

VG Burgebrach  
Hauptstraße 3  
96138 Burgebrach

  
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „DÜRRHOF SÜD II“ IN DÜRRHOF gemäß § 13b BauGB



Erstellt: Höchstadt, den 26. Oktober 2021

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

VALENTIN MAIER  
BAUINGENIEURE AG  
GROSSE BAUERNGASSE 79  
91315 HÖCHSTADT/AICHH  
TELEFON 09193 50151-0

Unterschrift

Dipl.-Ing.  
Georg Schreiber



Mitglied  
36171





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 Wahl des Verfahrens</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>7</b>
1.3.1 <u>Geltungsbereich</u> .....	7
1.3.2 <u>Flächenbilanz</u> .....	7
<b>1.4 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen</b> .....	<b>8</b>
1.4.1 <u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> .....	8
1.4.2 <u>Regionalplan Region Oberfranken-West – Landschaft und Erholung</u> .....	9
1.4.3 <u>Regionalplan Region Oberfranken-West – Siedlung und Versorgung</u> .....	10
1.4.4 <u>Überschwemmungsgebiet</u> .....	11
1.4.5 <u>Wasserschutzgebiet</u> .....	11
1.4.6 <u>Biotopkartierung</u> .....	11
1.4.7 <u>Denkmäler</u> .....	12
<b>1.5 Alternativenprüfung und Bedarfsnachweis</b> .....	<b>12</b>
1.5.1 <u>Alternativenprüfung</u> .....	12
1.5.2 <u>Bedarfsnachweis</u> .....	13
<b>2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b> .....	<b>14</b>
2.1.1 <u>Bauliche Nutzung</u> .....	14
2.1.2 <u>Überbaubare Grundstücksgrenze</u> .....	15
2.1.3 <u>Stellplätze und Garagen</u> .....	15
2.1.4 <u>Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung</u> .....	15
<b>2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen</b> .....	<b>16</b>
2.2.1 <u>Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u> .....	16
2.2.2 <u>Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</u> .....	17
<b>2.3 Natur, Umwelt, Denkmaldaten</b> .....	<b>18</b>
2.3.1 <u>Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u> .....	18
2.3.2 <u>Durchgrünung der Grundstücke</u> .....	18
2.3.3 <u>Nicht überbaute Flächen</u> .....	18
2.3.4 <u>Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen</u> .....	19
2.3.5 <u>Denkmaldaten</u> .....	19
<b>2.4 Klima- und Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
2.4.1 <u>Klimaschutz</u> .....	19
<b>2.5 Allgemeine Hinweise</b> .....	<b>19</b>
<b>3 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>21</b>
<b>4 GESETZE UND VERORDNUNGEN</b> .....	<b>21</b>





## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets; sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieser sieht vor, befristet ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Zudem kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Dürrhof ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Burgebrach. Diese ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach und liegt im Landkreis Bamberg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern. Durch den Ortsteil führt die Bundesstraße B22, welche von Würzburg über Bamberg und Bayreuth bis nach Cham führt.

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.



Derzeit sind im Ortsteil Dürrhof keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger verfügbar. Um der Nachfrage mehrerer einheimischer Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde das Baugebiet „Dürrhof Süd II“.

Durch die Erschließung über eine Strichstraße mit Wendeanlage und die optimale Flächenausnutzung, entstehen vier Baugrundstücke mit einer Fläche von jeweils ca. 870 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> südlich des bestehenden Wohngebietes „Dürrhof Süd“ und ein Baugrundstück, ca. 1.112 m<sup>2</sup> westlich der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Dippach. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den ortsüblichen Verhältnissen. Der Gemeinde liegen mehrere konkrete Bauanfragen ortsansässiger Familien vor, deren nachgewachsene Familienmitglieder auf Teilflächen privater Grundstücke kurzfristig Wohneigentum für den eigenen Bedarf schaffen möchten. Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken, ist die Gemeinde Burgebrach dort bei konkretem Bedarf bestrebt Bauf Flächen auszuweisen. Darüber hinaus soll auch weiteren interessierten Familien die Möglichkeit geboten werden, sich in Dürrhof niederzulassen. Deshalb werden in dem allgemeinen Wohngebiet insgesamt fünf neue Bauplätze geschaffen, um die Umsetzung bereits vorliegende Bauanfragen für den kleinen Ortsteil kurzfristig ermöglichen zu können.

Mit Datum vom 11.05.2021 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dürrhof Süd II“ im Ortsteil Dürrhof der Gemeinde Burgebrach beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

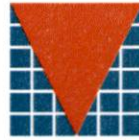
## 1.2 Wahl des Verfahrens

Um die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abschätzen zu können, bietet sich eine Vorprüfung hinsichtlich der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für die beiden hierbei möglichen Unterarten der Bebauungsplanung nach § 13a und § 13b BauGB an.

Bei einem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind die fünf folgenden Randbedingungen vorab zu prüfen. Eine Aufstellung nach § 13b BauGB ist nur zulässig, wenn die nachfolgenden Randbedingungen nachprüfbar eingehalten werden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? (§ 50 Satz 1 BImSchG)	x	





### **a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet.

Die Fläche, die bebaut werden soll, liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. (Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs fallen nicht unter § 13b BauGB.)

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

### **b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?**

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar (Fallgruppe 2: § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Fläche allgemeines Wohngebiet:	4.937 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl:	0,3
Zulässige Grundfläche:	1.481,1m <sup>2</sup> < 20.000 m <sup>2</sup>

### **c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?**

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.



**d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt und bewertet. Diese werden im Abwägungsvorgang von eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen beachtet und einbezogen.

**e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamter unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

**Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:**

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

**Von folgenden Punkten kann abgesehen werden:**

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.





### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

#### 1.3.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 5.880 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Vollmannsdorf):

Teilweise betroffen: 349, 350 und 360

Komplett betroffen: 347/9 und 378/5



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernViewer)



geplantes Baugebiet aus südlicher Richtung

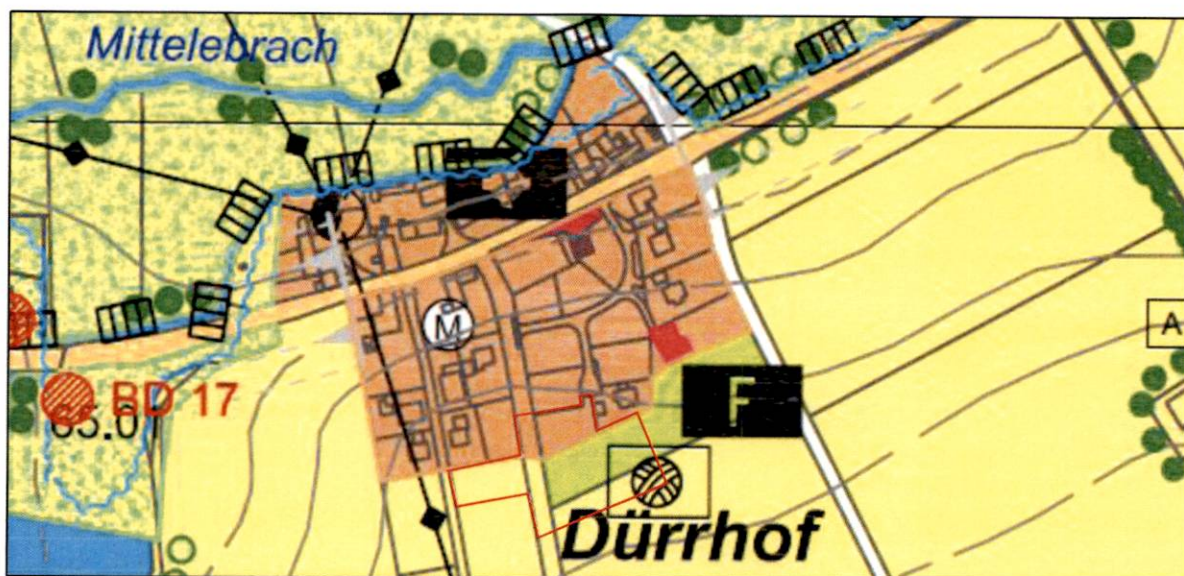
#### 1.3.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Gesamt:</b>	<b>5.884 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Allgemeines Wohngebiet:	4.937 m <sup>2</sup>	84,0 %
Verkehrsfläche:	679 m <sup>2</sup>	11,5 %
Öffentliche Grünflächen:	268 m <sup>2</sup>	4,5 %



## 1.4 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

### 1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Markt Burgebrach)

Der gesamte Ort Dürrhof ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Einzige Ausnahmen bilden die Grundstücke mit den Gebäuden der freiwilligen Feuerwehr und der Kapelle Maria Himmelfahrt als Sonderbauflächen und der örtliche Bolzplatz, der im Südosten als Grünfläche ausgewiesen ist und sich über Teile des neu geplanten Wohngebietes erstreckt.

Die Teilflächen des Geltungsbereiches (rote Markierung), welche noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, werden als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan, welcher im Wege der Berichtigung anzupassen ist, aufgenommen. Die großzügige Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ muss dabei verkleinert und ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Bolzplatz (mit zwei Fußballtoren) befindet sich bereits jetzt ausschließlich im östlichen Bereich der Grünfläche, direkt hinter dem Feuerwehrhaus, weshalb sich durch die zukünftige Änderung des Flächennutzungsplanes keine negativen Auswirkungen ergeben.

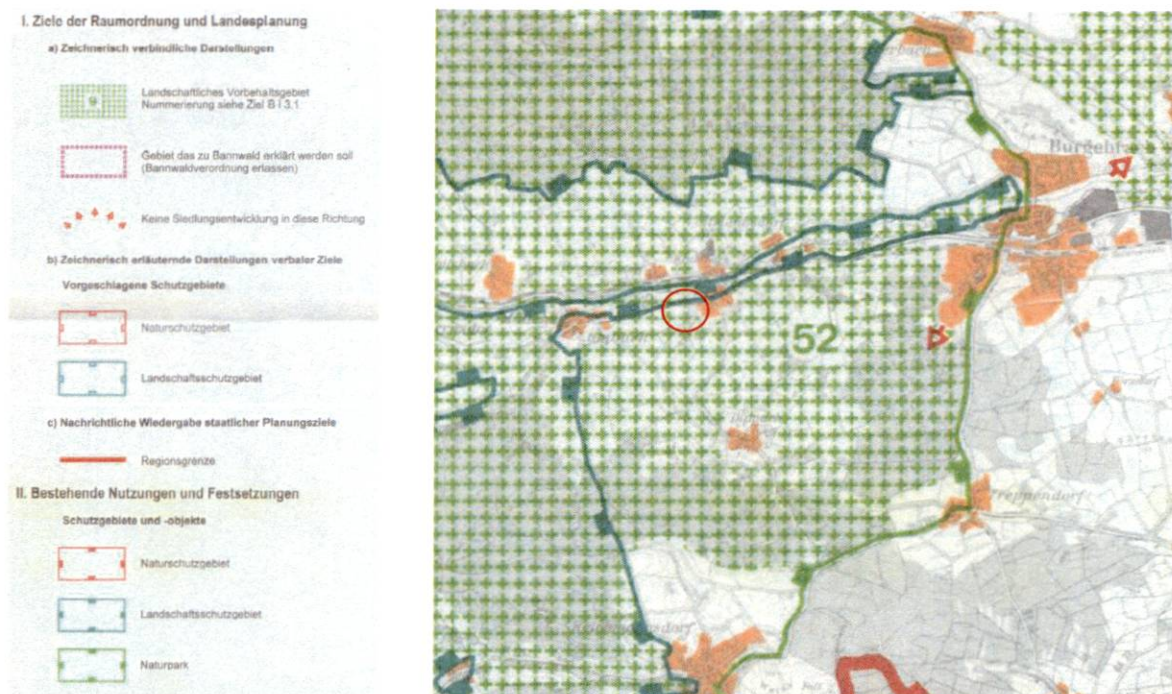


AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„DÜRRHOF SÜD II“ IN DÜRRHOF  
gemäß § 13b BauGB

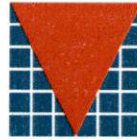


1.4.2 Regionalplan Region Oberfranken-West – Landschaft und Erholung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Oberfranken-West (Landschaft und Erholung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ... liegt. Er berührt hingegen nicht das durch den Ortskern von Dürrhof verlaufende Landschaftsschutzgebiet.

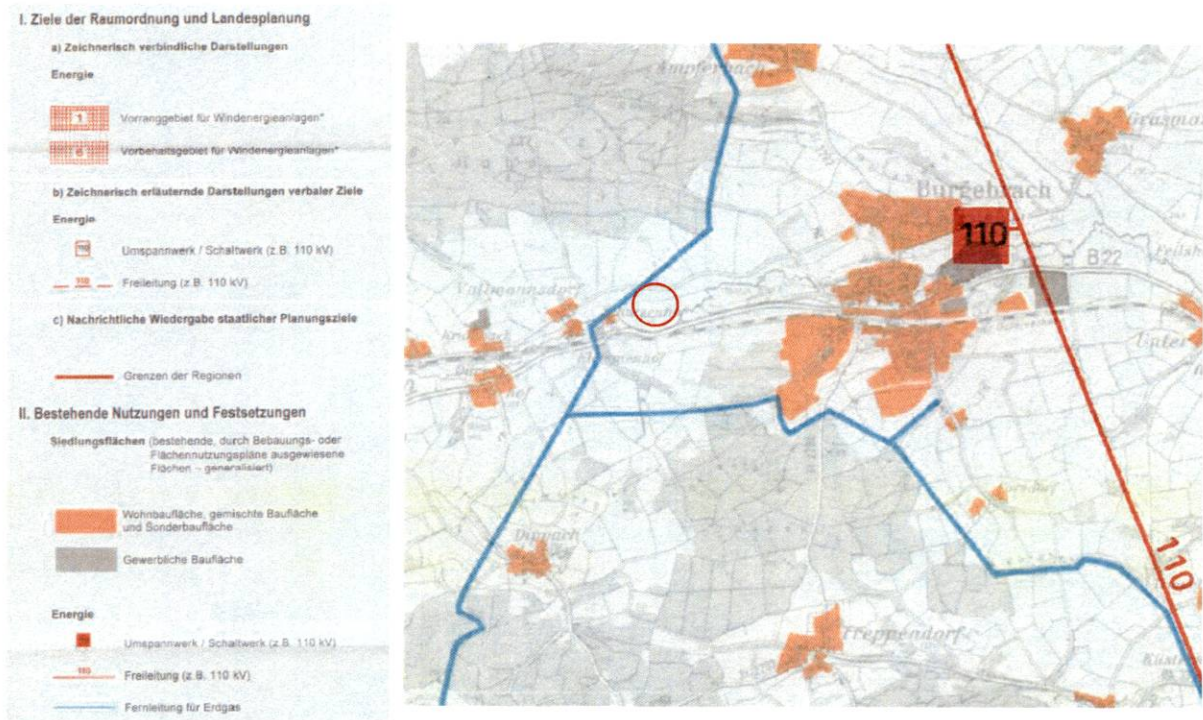


Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberfranken-West – Landschaft und Erholung



### 1.4.3 Regionalplan Region Oberfranken-West – Siedlung und Versorgung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Oberfranken-West (Siedlung und Versorgung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich in der Nähe einer Fernleitung für Erdgas liegt, diese jedoch nicht berührt. Darüber hinaus verläuft in etwa 4,4 km Entfernung eine 110 kV Freileitung durch den Hauptort Burgebrach, welche dort durch ein Umspannwerk läuft.



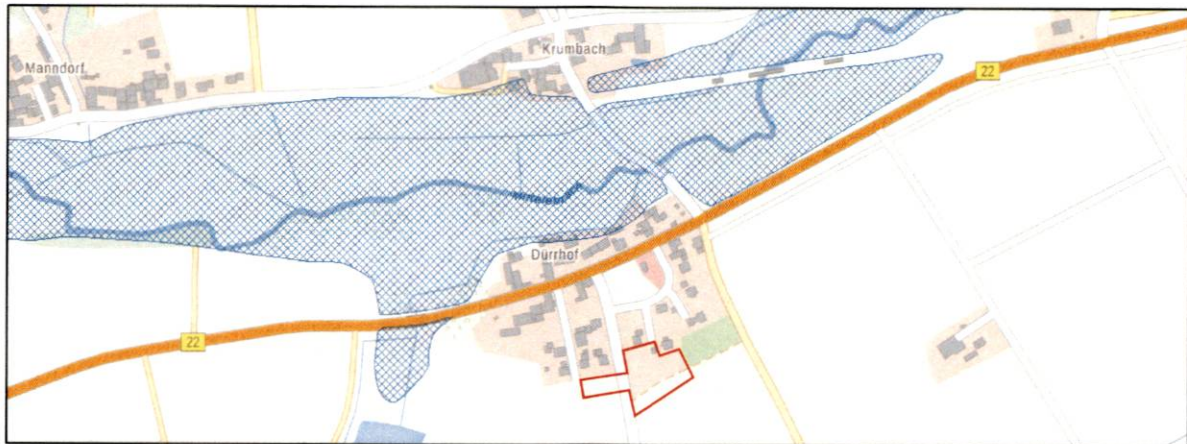
Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberfranken-West – Siedlung und Versorgung





#### 1.4.4 Überschwemmungsgebiet

Im Norden des Ortsteiles verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mittelebrach, das sich jedoch ca. 130 m nördlich des Geltungsbereiches erstreckt und deshalb keinen Einfluss auf die geplante Bebauung hat.



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Mittelebrach (Quelle: BayernViewer)

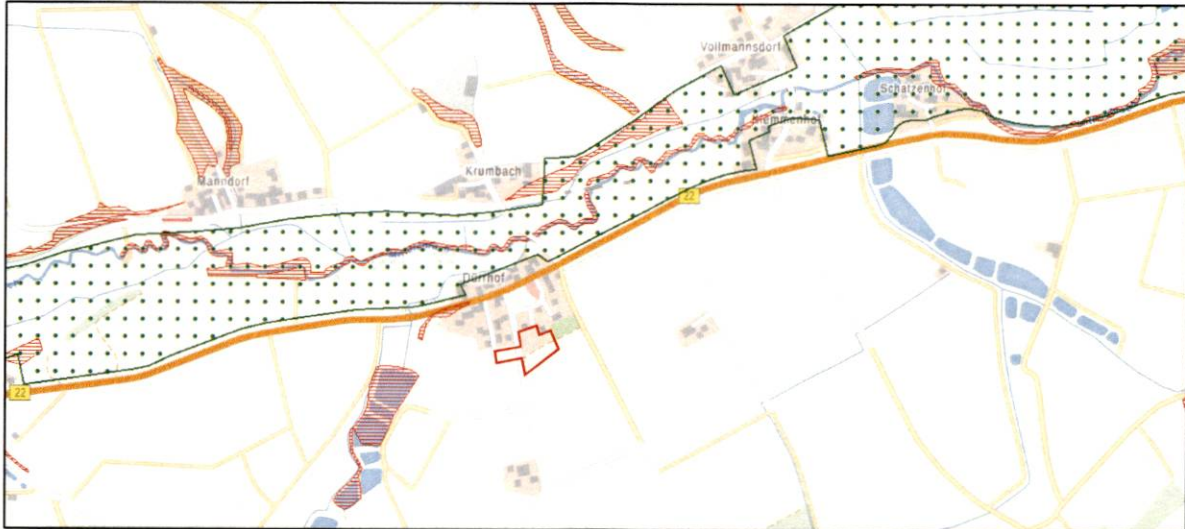
#### 1.4.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in ca. 3,7 km Entfernung.

#### 1.4.6 Biotopkartierung

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopkartierungen. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich im Norden (Mittelebrach), Westen (Nasswiese und Teiche) und Nordwesten (Heckenzug) in einer Entfernung von jeweils ca. 150 – 250 m. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Mittelebrach ein Landschaftsschutzgebiet, das den Geltungsbereich jedoch ebenfalls nicht berührt.

Der gesamte Ortsteil befindet sich jedoch inmitten des Naturparks Steigerwald, welcher sich im Westen bis zum Hauptort Burgebrach erstreckt. Naturparke sind gem. § 27 BNatSchG großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt stark mit der Erholungsfunktion der Landschaften für den Menschen verbunden sind. In ihnen werden umweltverträgliche Landnutzungen unterstützt. Der Bebauungsplan „Dürnhof Süd II“ und die damit verbundene Bebauung haben dabei jedoch keinerlei negativen Einfluss auf den Naturpark.



Biotopkartierung und Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Steigerwald (Quelle: BayernViewer)

#### 1.4.7 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass 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 Bamberg) oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### 1.5 Alternativenprüfung und Bedarfsnachweis

#### 1.5.1 Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde von der Gemeinde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Durch das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die Biotopkartierung des westlichen Heckenzuges sind nur begrenzte Alternativflächen kurzfristig und für die Region wirtschaftlich realisierbar.

Die ausgewählte Fläche liegt am südlichen Ortsende von Dürrhof beidseitig der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Dippach. Das westliche Gebiet wird über die bestehende Straße „Kirchberg“ an das bestehende Baugebiet „Dürrhof Süd“ angeschlossen und darüber direkt erschlossen. Die Erschließung des östlichen Grundstückes ist über die Gemeindeverbindungsstraße gesichert. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt, weisen jedoch Bodenqualitäten unter Landkreisdurchschnitt auf.





### 1.5.2 Bedarfsnachweis

Der Gemeinde Burgebrach liegen einige konkrete Bauanfragen für den Ortsteil Dürrhof vor. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass die geplanten 5 Grundstücke in naher Zukunft bebaut werden, was zusätzlich durch einen Bauzwang (5 Jahre) sichergestellt wird. Die Anfragen stammen größtenteils von der nachwachsenden Bevölkerung aus den Ortsteilen der Gemeinde, welchen Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden soll, um konstante Einwohnerzahlen, auch in den kleineren Ortsteilen, zu sichern und damit einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegenzuwirken.

Im Rahmen ihres kommunalen Flächenmanagements und eines langfristigen Siedlungskonzepts, unterstützt die Gemeinde Burgebrach insbesondere in den kleineren Ortsteilen Bauvorhaben junger Familien mit dem weiteren Ziel einer nachhaltigen Festigung der dörflichen Besiedlungsstruktur.

Fünf der sieben Baulücken in dem kleinen Ortsteil fallen auf das nördlich gelegene Baugebiet „Dürrhof Süd“ (mit rechtskräftigem Bebauungsplan von 1991) zurück und befinden sich allesamt in Privatbesitz. Da damals kein Bauzwang eingeführt wurde, sind die Grundstücke derzeit weder bebaut noch für Bauinteressenten erreichbar. Die Gemeinde ist grundsätzlich in allen Ortsteilen am Erwerb von unbebauten Flächen und Leerständen interessiert, um diese für Bauinteressenten verfügbar zu machen. Bisherige Anfragen bei Eigentümern waren jedoch erfolglos.

Eines dieser unbebauten Grundstücke (Flur-Nr. 347/9) des angrenzenden Baugebietes wird im Bebauungsplan „Dürrhof Süd II“ neu überplant und dadurch vergrößert, um einen konkreten Bauwunsch des Grundstückseigentümers kurzfristig zu ermöglichen. Ebenso ist nach Information der Gemeinde mit einer kurzfristigen Bebauung des westlich gelegenen Grundstückes mit Flur-Nr. 378/5 zu rechnen.

Die Einwohnerzahl von Dürrhof war in den letzten Jahren nahezu konstant. 2018 lebten ca. 72 Einwohner in dem Ortsteil, 2020 ist die Zahl leicht auf 76 gestiegen. Für die nachwachsenden Generationen sollen jetzt kurzfristig 5 neue Bauplätze ausgewiesen werden, um die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren konstant zu halten und nachwachsenden Generationen die Möglichkeit zu bieten, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen. Damit wird einer Abwanderung der Nachkommen einheimischer Familien entgegengewirkt.

Durch die Ortsrandeingrünung wird in Richtung Süden und teilweise Osten eine Abrundung des Ortsteiles geschaffen, da mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes für die kommenden Jahre ausreichend Bauplätze in dem kleinen Ortsteil zur Verfügung stehen.



## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### 2.1.1 Bauliche Nutzung

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Dürrhof relativ hoch ist, die nötigen Bauflächen allerdings nicht vorhanden sind, muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen, um die nachwachsenden Generationen auch langfristig in der Gemeinde zu binden. Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche beläuft sich auf ca. 4.933 m<sup>2</sup>. Je Wohn-/ Hauptgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Bestimmungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

Die aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Dadurch sollen die wenigen verfügbaren Bauflächen des kleinen Ortsteils für interessierte Nachkommen einheimischer Familien und ihren Wunsch vom Einfamilienhaus gesichert werden. Darüber hinaus wird dadurch sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden und damit der Charakter des Ortes bewahrt.

Auf den Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei Unter- oder Kellergeschosse nicht für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgelegt, wodurch die großen Grundstücke noch ausreichend Platz für eine Bebauung bieten. Zudem wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,75 m, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RF EG), begrenzt. Der Erdgeschossrohfußboden darf dabei maximal 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante am Bezugspunkt liegen. Die Bezugspunkte sind





der Planzeichnung zu entnehmen. Für die Höhenlage ist von dort aus senkrecht auf die Mitte der nächstgelegenen Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand zu messen.

Eingangsbereiche sollten so geplant werden, dass bei einem Schüttregen Wasser über öffentliche Flächen oberirdisch zügig ablaufen kann.

Auf Festsetzungen zu Geländeadaptierungen wird aufgrund der Topografie verzichtet. Auf den relativ flachen Grundstücken des Geltungsbereiches sind keine Abgrabungen oder Auffüllungen zu erwarten, die das Orts- und Straßenbild oder die Nachbarn beeinträchtigen könnten.

#### 2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen nötig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Nebenanlagen (z.B. Garten-, Geräte-, Fahrrad- oder Müllhäuschen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, sofern ein Abstand von min. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und eine Grundfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

#### 2.1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, insofern auf der Seite der Grundstückseinfahrt die nötigen Stauräume eingehalten werden. Je Wohneinheit sind 2 Stellflächen nachzuweisen. Vor den Garageneinfahrten sind mindestens 5,00 m tiefe Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, vor Carports oder sonstigen Stellplätzen mindestens 3,00 m.

#### 2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grenzständige Einfriedungsmauern (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straßenbegrenzungslinie (OK öffentliche Straßenverkehrsfläche) bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig. Zu den weiteren Grundstücksgrenzen ist ein Bodenabstand von min. 0,15 m einzuhalten.
- Zäune dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Zauntore müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
- Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt, innerhalb des angrenzenden privaten Baugrundstückes zu errichten.
- Anstelle von grenzständigen Zäunen ist entlang der Straßenbegrenzungslinie die Pflanzung grenzständiger Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Ihnen



kommt gleichzeitig die Bedeutung/ Funktion als sog. Bienen-/ Insektenweide/-natürgehölze zu.

Bei der Pflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass diese bei einem Einsatz mit der Drehleiter keine Behinderung darstellen.

Hinsichtlich der Dachform gilt für Wohn-/Hauptgebäude, Garagen/Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen eine Dachneigung von mindestens 18°. Zulässig sind nur Sattel- (SD), Zelt- (ZD) und Walmdächer (WD). Zusätzlich können Dächer von Garagen, Carports oder untergeordneten Nebenanlagen auch als Flachdächer ausgeführt werden, müssen in diesem Fall jedoch mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z.B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung) versehen werden.

Als Dacheindeckung sind nur rot- oder grau- bis schwarzgetönte, nicht glänzende (z.B. glasierte) Materialien zulässig. Jede Art von Metaldacheindeckung ist unzulässig.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Anlagen (auf Dächern oder an Fassaden) gilt, dass davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen oder Blendeffekte zu vermeiden sind. Es sind geeignete Gegenmaßnahmen (z.B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung) zu treffen.

## **2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen**

---

### **2.2.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße der östlichen Teilflächen des Baugebietes „Dürrhof Süd II“ ist als Stichstraße mit Wendeanlage und Anschluss an die bestehende Straße „Kirchberg“ im Norden des Geltungsbereichs geplant. Um die Verkehrsberuhigung einer reinen Wohnstraße und den Begegnungsverkehr von Müllfahrzeug und PKW zu ermöglichen, wird die Ausbaubreite der Straße mit 6,00 m festgelegt.

Das im Westen geplante Baugrundstück wird über eine neugeplante, öffentliche Zufahrt an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Dippach verkehrstechnisch angebunden. Die Zufahrt wird möglichst ortsnah festgesetzt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der geplanten Bebauung dehnt sich der Ortskern in Richtung Süden aus, weshalb das bestehende Ortsschild im Zuge der Straßenplanung zu versetzen ist.





### 2.2.2 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Der Ortsteil verfügt nicht über einen Anschluss an die gemeindliche Kläranlage. Deshalb muss die Entwässerung der Grundstücke über private Kleinkläranlagen gewährleistet werden. Der Ablauf soll indirekt über die kommunale Kanalisation erfolgen, wobei für den Ortsteil Dürnhof die Reinigungsklasse C vorgeschrieben ist. Bei der Behandlung des häuslichen Schmutzwassers mittels mechanisch-biologischer Kleinkläranlage sind die für den Ortsteil bekannten „abwassertechnischen Anforderungen an die Entwässerung von Einzelbauvorhaben“ zu beachten. Der Ablauf der Kleinkläranlage erfolgt indirekt über den neuen Oberflächenwasserkanal. Der Kanal wird hierfür innerhalb der neuen Erschließungsstraße verlegt und nördlich an das Kanalnetz in der Straße „Kirchberg“ angeschlossen. Für das westliche Grundstück wird der bestehende Kanal in der Gemeindeverbindungsstraße verlängert.

Wasserwirtschaftlich und ökologisch ist der optimale Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser die Sammlung in Zisternen und Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser, nachfolgend die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, gefolgt von einer schadlosen Einleitung in ein Oberflächengewässer. Im Idealfall werden die jeweiligen Entwässerungswege durch eine Dachbegrünung unterstützt. In jedem Fall werden Zisternen ausdrücklich empfohlen, wobei diese jedoch nur ein begrenztes Auffangvolumen haben und somit eine vollständige Entsorgung des Niederschlagswassers allein über Zisternen nicht gesichert ist. Deshalb muss neben Zisternen auch eine zuverlässige Niederschlagswasserentsorgung gewährleistet sein.

Niederschlagswasser sollte im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG nach Möglichkeit ortsnah versickert werden. Um eine planmäßige Versickerung sicherzustellen ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Bodengutachten zu erstellen. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist die geeignete Ableitung des gesammelten Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal in ein Vorflutgewässer vorzusehen.

Die Erschließung kann für sämtliche Sparten für das westlichen Grundstück über die Gemeindeverbindungsstraße, für die übrigen vier östlichen Grundstücke über das Baugebiet Dürnhof Süd im Norden erfolgen.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Auracher Gruppe. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Gemeinde Burgebrach wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kabel sollen nach Möglichkeit im Gehwegbereich verlegt werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Bayernwerk Netz GmbH min. 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen.



Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden könnten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.

## **2.3 Natur, Umwelt, Denkmaldaten**

---

### 2.3.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um die bestehenden Grünflächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße auch für die Zukunft zu sichern, werden die seitlichen Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hierdurch wird der südliche Ortsein- bzw. ausgang zudem optisch aufgewertet.

### 2.3.2 Durchgrünung der Grundstücke

Um das Baugebiet optisch in das Landschaftsbild einzubinden ist eine Ortsrandeingrünung in Form von Bäumen und Hecken für die südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches festgesetzt.

Um eine Durchgrünung der Grundstücke zu erreichen ist pro angefangener 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Verwendung von Koniferen ist bei der privaten Grundstückseingrünung unzulässig. Es sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten zu verwenden. Diese können zugleich die Funktion als sogenannte Bienenweide/ Bienenährgehölz annehmen.

### 2.3.3 Nicht überbaute Flächen

Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (Grundstückzufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung o.ä.) in teilversickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, wassergebundene Bauweise o.ä.) herzustellen. Terrassenflächen können z.B. mit Betonpflaster/-platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o.ä. befestigt werden.

Stein- bzw. Schottergärten/-flächen werden gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO für unzulässig erklärt. Darunter ist die flächige Ausführung/ Andeckung mit Sanden, Splitten, Kiesen, Schotter oder sonstiger natürlicher Mineralgemische zu verstehen.





Eine Ausnahme hiervon bilden Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

#### 2.3.4 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Der räumliche Geltungsbereich ist kein Bestandteil rechtskräftiger Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete. Ebenso umfasst der Eingriffsraum keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen und keine im Rahmen der *amtlichen Biotopkartierung Bayern* erfassten Biotope. Zudem ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Trinkwasser- oder Hochwasserschutzgebiet betroffen.

#### 2.3.5 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde bei Erdarbeiten zutage treten, so ist dies das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden (Meldepflicht).

### **2.4 Klima- und Immissionsschutz**

---

#### 2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Gemeinde Burgebrach legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Durch geeignete Maßnahmen bzw. entsprechende Ausrichtung ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den naheliegenden Straßen durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG). Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

#### 2.5 Allgemeine Hinweise

---

Die Einhaltung der Höhenvorgaben sind im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftigen geplanten Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.

Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und einem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster



eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt Burgebrach im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

Es wird auf die gemeindliche Entwässerungssatzung und die darin getroffenen Vorgaben hingewiesen.

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. a. verbunden nur mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Burgebrach zurück.

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

Im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen eingetragen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelung sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten.

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensiblen Bereiche betroffen.





### 3 UMWELTBERICHT

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

### 4 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020) m.W.v. 30.06.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)