



**GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STEIGERWALD**

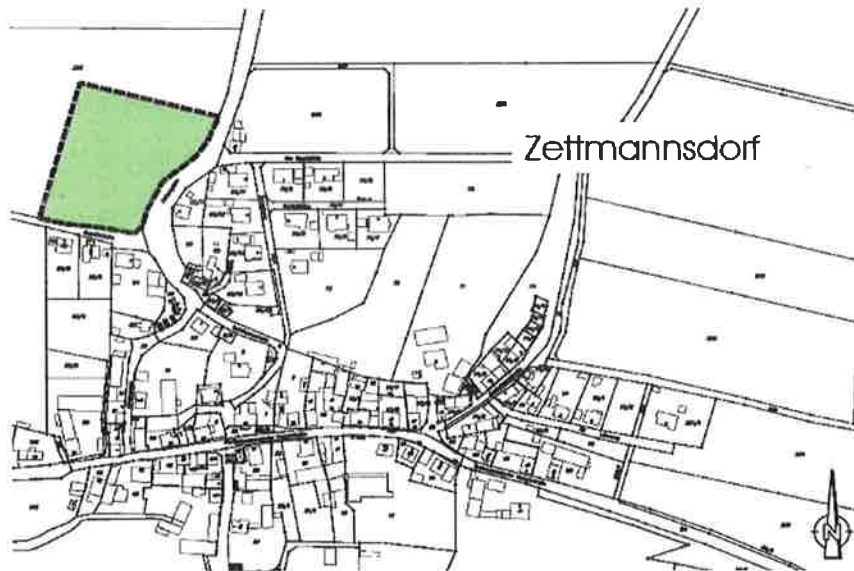
Zettmannsdorfer Straße 16  
96185 Schönbrunn i. Steigerwald

Unterschrift

## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN „ZUR KAPELLENLEITE“ IM ORTSTEIL ZETTMANNSDORF**

- 1. Änderung -  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 7. Dezember 2023

Planungsphase:

## **SATZUNGSBESCHLUSS**



**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150  
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Wahl des Verfahrens .....	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	6
1.3.1	Geltungsbereich .....	6
1.3.2	Flächenbilanz .....	7
1.4	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen .....	7
1.4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
1.4.2	Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	9
1.4.3	Überprüfung von Schutzgebieten .....	10
1.4.4	Denkmaldaten .....	11
1.4.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB .....	12
1.5	Bedarfsnachweis .....	12
1.6	Alternativenprüfung .....	13
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	14
2.1.1	Bauliche Nutzung .....	14
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze .....	15
2.1.3	Stellplätze und Garagen .....	15
2.1.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung .....	16
2.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen .....	16
2.2.1	Straßenverkehrsflächen .....	16
2.2.2	Ver- und Entsorgung .....	16
2.3	Natur, Umwelt, Denkmaldaten .....	17
2.3.1	Öffentliche Grünflächen .....	17
2.3.2	Ortsrandeingrünung .....	17
2.3.3	Durchgrünung der Grundstücke .....	17
2.3.4	Nicht überbaute Flächen .....	18
2.3.5	Denkmaldaten .....	18
2.4	Klima- und Immissionsschutz .....	18
2.4.1	Klimaschutz .....	18
2.4.2	Immissionsschutz .....	18
2.5	Allgemeine Hinweise .....	19
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>GESETZE UND VERORDNUNGEN</b> .....	<b>20</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.

Geplant ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zur Kapellenleite“ im Ortsteil Zettmannsdorf im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Ziel ist die Verschiebung der Höhenbezugspunkte und Änderung der Höhenfestsetzung für einzelne Grundstücke aufgrund der inzwischen vorliegenden Straßenplanung. Alle weiteren Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Planunterlagen (Bebauungsplan und Begründung) werden dementsprechend nur korrigiert. Außerdem werden im Rahmen der 1. Änderung der Geltungsbereich sowie die ausgewiesenen Baugrundstücke auf die neuen Flurstücksgrenzen angepasst, da sich hier gegenüber der ursprünglichen Bauleitplanung mit Satzungsbeschluss 2021 leichte Veränderungen in der digitalen Flurkarte ergeben haben. Der Geltungsbereich vergrößert sich durch die Anpassung an die Flurstücksgrenzen um ca. 100 m<sup>2</sup>. Die ursprünglich überplante Flurnummer 203 wurde inzwischen in die Fl. Nrn. 203 und 203/1 bis 203/12 geteilt.

Das ursprüngliche Bauleitplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieser sieht vor, zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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. Hierbei wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auch hier wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auch auf die Frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

Zettmannsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald. Diese ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach und liegt im Landkreis Bamberg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern. Durch den Ortsteil führt die Bundesstraße Staatsstraße St2279, welche den Ortsteil im Westen mit Prölsdorf und im Osten über Schönbrunn i. Steigerwald mit Ampferbach verbindet.

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Derzeit sind im Ortsteil Zettmannsdorf keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger verfügbar. Um der Nachfrage mehrerer einheimischer Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kapellenleite“.

Durch die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage für die oberen, und den Anschluss an die bestehende Straße „Kapellenleite“ für die unteren Grundstücke, sowie die optimale Flächenausnutzung, entstehen zehn Baugrundstücke mit einer Fläche von jeweils ca. 870 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den ortsüblichen Verhältnissen.

Der Gemeinde liegen mehrere konkrete Bauanfragen ortsansässiger Familien vor, deren nachgewachsene Familienmitglieder 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 Schönbrunn i. Steigerwald dort bei konkretem Bedarf bestrebt Bauflächen auszuweisen. Darüber hinaus soll auch weiteren interessierten Familien die Möglichkeit geboten werden, sich in Zettmannsdorf niederzulassen. Deshalb werden in dem allgemeinen Wohngebiet insgesamt zehn neue Bauplätze geschaffen, von denen drei kurzfristig erschlossen werden sollen, um die Umsetzung bereits vorliegende Bauanfragen für den kleinen Ortsteil in naher Zukunft ermöglichen zu können.

Der Bebauungsplan „Zur Kapellenleite“ im Ortsteil Zettmannsdorf wurde am 11.11.2021 rechtskräftig. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wurde am 21.09.2023 gefasst.

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

## 1.2 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Die Voraussetzungen hierfür waren allesamt gegeben:

	Voraussetzung	ja	nein
a	Schließt sich der beabsichtigte Geltungsbereich unmittelbar an den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder an den beplanten Bereich nach § 30 Abs. 1 oder 2 an?	x	
b	Entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	x	
c	Soll im Geltungsbereich ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden (WR oder WA)?	x	
d	Liegt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglichte Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO unter einem Wert von 10.000 m <sup>2</sup> ?	x	
e	Erfolgt der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 und ist der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 erreichbar?	x	

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde abgesehen. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB war nicht erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt, es handelt sich lediglich um die Änderung der Höhenfestsetzung (Nr. III.2.) bzw. des Bezugspunktes für

einzelne Grundstücke. Aufgrund dessen wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind ebenso gegeben:

	Voraussetzung	ja	nein
a	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt	x	
b	Es ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet.	x	
c	Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.	x	
d	Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	x	

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen werden:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB
- Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

#### 1.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan nahezu unverändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die neuen Flurstücksgrenzen, wodurch sich der Geltungsbereich im südlichen Bereich um ca. 100 m<sup>2</sup> vergrößert. Bisher betrug der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 10.064 m<sup>2</sup>, betroffen war ausschließlich die Fl. Nr. 203.

Das Flurstück (Fl. Nr. 203) wurde inzwischen auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der vorliegenden Straßenplanung geteilt. Betroffen sind innerhalb des Geltungsbereiches nun die **Fl. Nrn. 203/1 bis 203/12**. Es grenzen die Fl. Nrn. 203 (Landwirtschaftliche Fläche im Norden und Westen), 204 („Kapellenleite“ im Süden), 205 („Hirtengasse“ im Osten) an. Entlang der „Kapellenleite“ und „Hirtengasse“ ergeben sich im Vergleich zu 2021 Änderungen der Flurstücksgrenzen.

Der Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von ca. 10.168 m<sup>2</sup>.





Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernViewer)



geplantes Baugebiet aus südlicher Richtung



Geplantes Baugebiet mit Blick von der Hirtengasse

### 1.3.2 Flächenbilanz

	bisher		nach 1. Änderung	
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>10.064 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>10.168 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet:	8.018 m <sup>2</sup>	79,7 %	8.140 m <sup>2</sup>	80,1 %
Straßenverkehrsfläche:	597 m <sup>2</sup>	5,9 %	581 m <sup>2</sup>	5,7 %
Öffentliche Grünfläche:	360 m <sup>2</sup>	3,6 %	358 m <sup>2</sup>	3,5 %
Private Grünfläche	1.088 m <sup>2</sup>	10,8 %	1.090 m <sup>2</sup>	10,7 %

## 1.4 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

### 1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald verfügt über einen wirksamen FNP. Die derzeit wirksamen, gemeindlichen Planungsabsichten für die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald ist für den Ortsteil Zettmannsdorf auf der betroffenen Fläche bereits eine Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der damals geplante Bereich wird durch den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Zur Kapellenleite“ um ca. 5.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Dadurch erfährt jedoch der Ortsteil aus städtebaulicher Sicht in dieser Richtung eine vollständige Ortsabrundung, da das Gebiet im Osten auf Höhe des bestehenden Sportheimes und im Süden auf Höhe der letzten bestehenden Bebauung abschließt. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Ausweitung der bereits geplanten Wohnbaufläche keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Ortsteiles. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.



*Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald)*

1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Themenkarte Landschaft und Erholung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Oberfranken-West (Karte Landschaft und Erholung; Stand 26.06.2003) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 52, einem Teil des Gebietes Naturpark Steigerwald, liegt. Konkret liegt der Ortsteil Zettmannsdorf in einem Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparkes Steigerwald. Von dem geplanten Bebauungsplan ausgehende, negative Auswirkungen, sind jedoch nicht zu erwarten.

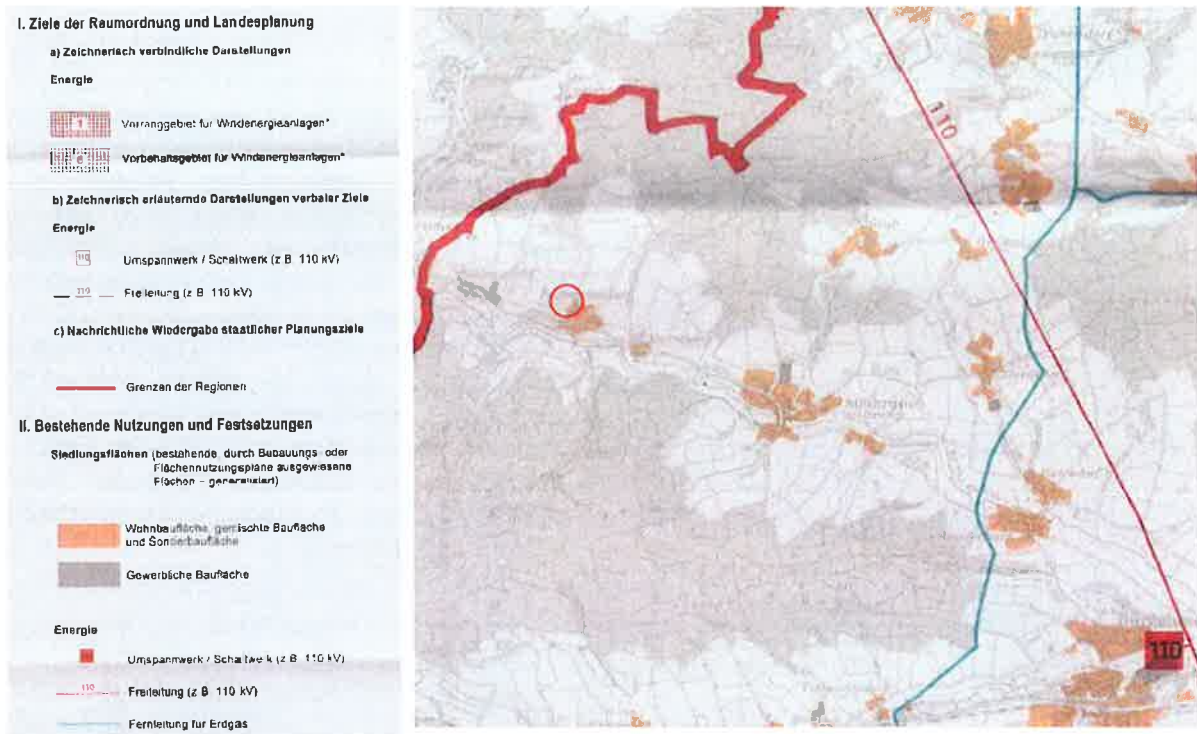


Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberfranken-West – Karte Landschaft und Erholung



### Themenkarte Siedlung und Versorgung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Oberfranken-West (Karte Siedlung und Versorgung; letzter Stand vom 10.07.2002) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine Gebiete oder Leitungen von Versorgungseinrichtungen berührt.



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

### 1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rauhen Ebrach (dunkelblau) und nahegelegenes Trinkwasserschutzgebiet (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

Im Süden des Ortsteiles verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rauhen Ebrach, das sich jedoch ca. 260 m südlich des Geltungsbereiches erstreckt und deshalb keinen Einfluss auf die geplante

Bebauung hat. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WVU Gem. Rauhenebrach – Gmkg. Prölsdorf – WV Rauhenebrach) liegt ca. 1,8 km westlich bei Prölsdorf. Hierauf sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

### Wassersensible Bereiche



Wassersensibler Bereich um Zettmannsdorf  
(Quelle BayernAtlas)

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Der Ort ist insbesondere im Bereich der Rauhen Ebrach und des Mühl- und Virnbaches gefährdet, die neu überplante Fläche liegt jedoch nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

### Kartierte Biotope und Ökoflächen



Biotopkartierung innerhalb des Naturparks Steigerwald (Quelle: BayernViewer)

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopkartierungen. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich südlich der Hauptstraße entlang des Mühlbaches und der Rauhen Ebrach.

Der gesamte Ortsteil befindet sich jedoch inmitten des Naturparks Steigerwald. 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 „Zur Kapellenleite“ und die damit verbundene Bebauung haben darauf jedoch keinerlei negativen Einfluss.

### 1.4.4 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt. Im Ortsteil Zettmannsdorf befindet sich lediglich ein Bodendenkmal im



Bereich des ehemaligen Schlosses. Als Baudenkmäler sind im Ortskern die kath. Kapelle, sowie ein gegenüberliegendes Kreuz (syn. Kruzifix) geführt. 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.

#### 1.4.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ Ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Rauhenebrach, Oberaurach, Priesendorf, Lisberg, Walsdorf, Burgebrach, Burgwindheim) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Ergänzungssatzung beeinträchtigt oder tangiert werden.

## 1.5 **Bedarfsnachweis**

Der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald liegen seit längerem konkrete Bauanfragen für Zettmannsdorf vor. Darüber hinaus wurde bereits im Februar 2020 das Interesse für weitere Baugrundstücke im Ortsteil durch Veröffentlichung des möglichen Vorhabens im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der VG Burgebrach abgefragt, um den konkreten Bedarf an Bauplätzen befriedigen zu können. Entsprechend dieser Umfrage geht die Gemeinde davon aus, dass die geplanten zehn 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 Schönbrunn i. Steigerwald insbesondere in den kleineren Ortsteilen Bauvorhaben junger Familien mit dem weiteren Ziel einer nachhaltigen Festigung der dörflichen Besiedlungsstruktur.

Freie Grundstücke sind in Zettmannsdorf nicht vorhanden. Zwar gibt es innerhalb des Ortsteiles einige größere Freiflächen, diese befinden sich jedoch allesamt in Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht

zur Verfügung. 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.

Die Einwohnerzahl von Zettmannsdorf war in den letzten Jahren nahezu konstant. 2019 lebten ca. 164 Einwohner in dem Ortsteil, innerhalb des Jahres 2020 ist die Zahl von zwischenzeitlich 168 (Juni) wieder auf 165 Einwohner (Dezember) zurückgegangen. Für die nachwachsenden Generationen sollen jetzt kurzfristig mehrere 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 Lage des Geltungsbereiches wird im Nordwesten für eine Ortsabrundung gesorgt. Diese wird durch die Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen auch optisch untermauert.

## **1.6 Alternativenprüfung**

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde von der Gemeinde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Da sich alle größeren, freien Flächen im Ortsteil in Privatbesitz befinden und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, bietet sich die Ortsabrundung im Nordwesten auf dem bereits erworbenen Flurstück Nr. 203 besonders an. Ein weiteres Argument für die Lage der neu überplanten Fläche ist die Hanglage, welche an dieser Stelle des Ortes zwar deutlich ist, jedoch im Vergleich zu den freien Flächen im Osten oder Westen für eine Bebauung deutlich besser geeignet ist. Darüber hinaus ist der Standort bereits seit vielen Jahren im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehen. Bis auf eine kleine Erweiterung im Norden stellt dieser nur noch eine potentielle, größere Wohnbaufläche im Osten dar, welche jedoch nicht mehr im Siedlungsbereich liegt, sondern nur einseitig an den Ort angeschlossen wäre.

Die ausgewählte Fläche liegt am nordwestlichen Ortsende von Zettmannsdorf und sorgt hier für eine Ortsabrundung. Die südlichen Grundstücke können über die bestehende Straße „Kapellenleite“ erschlossen werden, die nördlichen Grundstücke werden an die bestehende Straße „Hirtengasse“ angeschlossen.



## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

#### 2.1.1 Bauliche Nutzung

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Zettmannsdorf 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 nach der 1. Änderung auf ca. 8.140 m<sup>2</sup> (zuvor 8.018 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, um den Charakter des Ortes zu bewahren. Dadurch sollen die wenigen verfügbaren Bauflächen des kleinen Ortsteils für interessierte Nachkommen einheimischer Familien und ihren Wunsch vom Einfamilienhaus gesichert werden. Darüber hinaus werden sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden.

Auf den Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgelegt, wodurch die großzügigen Grundstücke 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 (Grundstücke Nrn. 1-2 und 5-10) bzw. 0,80 m (Nr. 3) bzw. 1,80 m (Nr. 4) über der für jedes Grundstück definierten Bezugshöhe liegen. Diese ergeben sich für die Grundstücke 1 – 7 an den festgesetzten Bezugspunkten wie folgt:

Nr. 1: 311,40 m ü. NN	Nr. 2: 311,10 m ü. NN	Nr. 3: 310,80 m ü. NN
Nr. 4: 310,00 m ü. NN	Nr. 5: 311,30 m ü. NN	Nr. 6: 311,00 m ü. NN
Nr. 7: 310,70 m ü. NN		

Für die Grundstücke an der südlichen Straße gelten wie bisher folgende Bezugshöhen:

Nr. 8: 307,00 m ü. NN	Nr. 9: 306,50 m ü. NN	Nr. 10: 306,00 m ü. NN
-----------------------	-----------------------	------------------------

Die Bezugshöhen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für alle Grundstücke vorgegeben. Dabei wurden die Bezugshöhen am Bezugspunkt entsprechend der inzwischen vorliegenden Straßenplanung auch für die Grundstücke 1 – 7 angegeben. Zu beachten ist hierbei, dass sich aufgrund des vorhandenen Gefälles der neuen Straße die Bezugspunkte der Grundstücke 3, 4 und 7 an den höchsten Punkt des Grundstückes verschoben haben.

Außerdem wurde die zulässige Höhe der OK RFB EG über diesem Bezugspunkt für das Grundstück Nr. 4 von 0,50 auf 1,80 m und für das Grundstück Nr. 3 von 0,50 auf 0,80 m erhöht. Grund hierfür ist ebenfalls die inzwischen vorliegende Straßenplanung. Die neue Erschließungsstraße steigt entlang des Grundstückes Nr. 4 bis zum Ende des Grundstückes Nr. 3 stark an. Die Straße flacht erst zwischen den Grundstücken 3 und 4 ab. Mit der bisherigen Festsetzung der zulässigen 50 cm über dem Bezugspunkt würden sich hier große Erdarbeiten ergeben, eine zweckmäßige und wirtschaftliche Bebauung wäre dadurch nicht möglich. Durch die Änderung der Höhenfestsetzung und Lage der Bezugspunkte kann eine geordnete Höhenentwicklung sichergestellt und eine zweckmäßige Bebauung ermöglicht werden.

Für die Grundstücke 8 – 10 an der bestehenden, südlichen Straße gilt die bisherige Festsetzung weiterhin. Aufgrund des Höhenunterschieds des Urgeländes auf diesen Grundstücken werden hier weiterhin direkt Bezugshöhen festgesetzt. Auch hier darf die OK RFB EG bis zu 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Für die Bestimmung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist im Falle eines Höhenversatzes im Erdgeschoss vom Bezugspunkt aus senkrecht auf die Mitte der nächstgelegenen Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand zu messen. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftigen Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.

### 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

Je Wohneinheit sind 2 Stellflächen nachzuweisen, um zugeparkten Anwohnerstraßen entgegenzuwirken.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, insofern auf der Seite der Grundstückseinfahrt die nötigen Stauräume eingehalten werden. Vor den Garageneinfahrten sind mindestens 5,00 m tiefe Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, vor Carports oder sonstigen Stellplätzen mindestens 3,00 m. Dadurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs positiv beeinflusst.



Übersicht über die maximal mögliche Höhenlage der OK RFB EG entsprechend den aktuellen Festsetzungen

#### 2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um den optischen Charakter des Ortes zu stärken, werden hinsichtlich der Einfriedungen folgende Festsetzungen getroffen:

- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel 1,50 m nicht überschreiten.
- Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, mit einer Höhe von max. 30 cm über OK Straße, zulässig.

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 abgeschleppte Pultdächer oder Flachdächer ausgeführt werden. Flachdächer 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. Metalldacheindeckung jeder Art sind nur für Nebenanlagen zulässig.

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.

## 2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

### 2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße für die Grundstücke 1 bis 7 ist als Stichstraße mit Wendeanlage und Anschluss an die bestehende „Hirtengasse“ im Osten des Geltungsbereichs geplant. Um eine Verkehrsberuhigung und den Begegnungsverkehr von Müllfahrzeug und PKW zu ermöglichen, wird die Ausbaubreite der Straße auf 5,50 m festgelegt.

Die südlichen Grundstücke 8 bis 10 werden verkehrstechnisch direkt über die „Kapellenleite“ erschlossen.

### 2.2.2 Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet soll, wie der gesamte Ortsteil Zettmannsdorf im Trennsystem entwässert werden. Hierfür ist die Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals innerhalb der neuen Verkehrsfläche erforderlich, der an den bestehenden Kanal in der „Hirtengasse“ angeschlossen wird. Die südlichen Grundstücke können über den bestehenden Kanal in der „Kapellenleite“ entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Reinigung der gemeinsamen Kläranlage Zettmannsdorf/ Oberneuses zugeführt, die Entsorgung des Schmutzwassers ist dementsprechend sichergestellt.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird generell empfohlen, Regenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken in Sammelbehältern (Behälter aus Beton/ Kunststoff, Rigolen oder Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung zu nutzen oder zu versickern. Empfohlen wird eine Mindestgröße der Regenwasserspeicher von min. 3 m<sup>3</sup> bzw. ein Fassungsvermögen von min. 3.000 l.

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. Im Falle einer Einleitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Baugebiet ist dies dem Landratsamt anzuzeigen und rechtzeitig eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Für die südlichen Grundstücke 8, 9 und 10 ist Oberflächenwasser, das nicht dezentral versickert werden kann, über den vorhandenen Graben entlang der Kapellenleite abzuleiten.

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

Die weitere Erschließung der nördlichen Grundstücke kann für sämtliche Sparten über einen Anschluss an bestehende Leitungen in der „Hirtengasse“ erfolgen. Die südlichen Grundstücke können über die bestehenden Leitungen der „Kapellenleite“ erschlossen werden.

Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald wird von Bayernwerk mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind BayernWerk 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.

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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 BayernWerk 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

Im Einmündungsbereich der Hirtengasse zum neuen Baugebiet ist eine ca. 358 m<sup>2</sup> große, öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch kann zum einen der Kreuzungsbereich im Rahmen der Straßenplanung verkehrssicher, mit ausreichenden Sichtverhältnissen, ausgebildet werden, zum anderen wird dort ein Regenrückhaltebecken geplant. Dieses kann das Niederschlagswasser der Baugrundstücke 1 bis 7, sowie der Verkehrsfläche aufnehmen und teilweise versickern oder zeitverzögert weiterleiten.

### 2.3.2 Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches wird ein 5,00 m breiter Streifen auf Privatgrund als Grünfläche festgesetzt, um das Gebiet optisch in den Ortsteil einzubinden und die Ortsabrundung auch optisch zu untermalen. Darüber hinaus wirkt sich die Grünfläche positiv auf die Bilanzierung der Ausgleichsfläche aus, da sie nicht als Eingriffsfläche gewertet wird.

Der Grünzug ist als durchgängige, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (ca. 25 % Großgehölze und 75 % freiwachsende Hecke ggf. Streuobst) umzusetzen.

### 2.3.3 Durchgrünung der Grundstücke

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



Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand) mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte 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/ Bienennährgehölz annehmen.

Hinsichtlich Pflanzungen an Grundstücksgrenzen regelt sich die Zulässigkeit nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. In diesem Zusammenhang wird auf die Informationen des Bayerischen Justizministeriums in dessen Broschüre „Rund um die Gartengrenze“ hingewiesen.

#### 2.3.4 Nicht überbaute Flächen

Die Ausführung als sog. Stein-/ Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausführung/ Andeckung mit Sanden, Splitten, Kiesen, Schotter oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nicht zulässig. Ausnahmen bilden Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

#### 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 Schönbrunn i. Steigerwald 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 die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Schonung der natürlichen Ressourcen ausdrücklich empfohlen. Die Anordnung der Sonnenkollektoren sind dabei in den Dachflächen symmetrisch anzuordnen. 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 2.4.2 Immissionsschutz

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 die Gemeinde im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

In unmittelbarer Entfernung zum Baugebiet befindet sich die Sportanlage der DJK Zettmannsdorf, bestehend aus einem Fußballplatz und einem Sportheim. Der Verein hat auf absehbare Zeit keine Mannschaft im Spielbetrieb, es finden auch keine regelmäßigen Trainingseinheiten statt. Von den wenigen Mitgliedern wird das Sportheim nur geringfügig und nur im Innenbereich genutzt. Da nicht davon auszugehen ist, dass die Sportanlage oder das Sportheim in Zukunft deutlich stärker genutzt werden und von der derzeitigen Nutzung keine maßgeblichen Störungen auf die Anwohner ausgehen, wird nach Abstimmung mit dem Landratsamt, Abteilung Immissionsschutz, auf Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es bei einer Wiederaufnahme des regelmäßigen Sportbetriebes zu Nutzungseinschränkungen der Sportanlage kommen kann.

Es wird darüber hinaus auf die von der südlich gelegenen Staatsstraße St2279 ausgehenden Immissionen hingewiesen.

## **2.5 Allgemeine Hinweise**

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sie die in ihrem Eigentum befindlichen Baugrundstücke nur u. a. verbunden mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau des Wohngebäudes begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an die Gemeinde zurück.

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, Grundwasserverunreinigungen) 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.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbungen, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu informieren

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es neben dem Einsatz von Wirtschaftsdünger auch zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nach guter fachlicher Praxis kommen.

## **3 UMWELTBERICHT**

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13 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 Aufzählung 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 09.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)