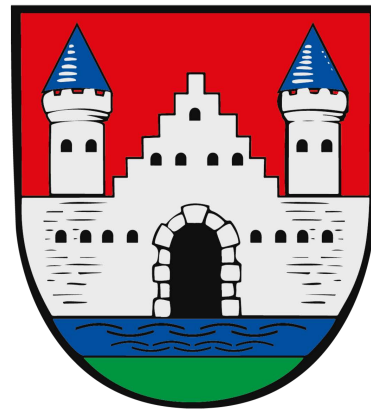


3. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IM KNÖCKEL UND STEINKNOCK, FL. NR. 1460/26



MARKT BURGEBRACH LANDKREIS BAMBERG BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

zum Bebauungsplan
"3. Bebauungsplan-Änderung Im Knöckel und Steinknock,
Fl. Nr. 1460/26"
Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	09.11.2021
Einwohnerzahl:	
Markt Burgebrach	7.290 EW (31.12.2020)
Gemeindeteil Burgebrach	3.972 EW (31.12.2020)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 18.06.2009
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:	BFS+ GmbH	Tel 0951/59393
	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	Fax 0951/59593
	Hainstr. 12, 96047 Bamberg	info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:	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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 09.11.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Knöckel und Steinknock" zum 3. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "3. Bebauungsplan-Änderung Im Knöckel und Steinknock, Fl. Nr. 1460/26".

Das Plangebiet liegt zentral in Burgebrach im Bereich bestehender Ortsbebauung an der Straße Sandgasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist komplett von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt zudem im Norden und Westen an die Ortsstraße Sandgasse. Es sollen weiterhin Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Burgebrach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1460/26

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die nun vorliegende 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes bezieht sich auf ein einzelnes Grundstück und trifft hierfür geänderte Festsetzungen. Wesentlicher Grund der Planung ist die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele, eine innere Nachverdichtung sowie die damit verbundene Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für eine Vergrößerung des bestehenden Baufensters und damit die Möglichkeit der Bebauung mit einem zweiten Hauptgebäude (jetzt Einzel-/Doppelhausbebauung). Die Entwicklung entspricht weiterhin einer geordneten baulichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich des Markt Burgebrach.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Die Öffentlichkeit wurde vom *TT.MM.2021 bis TT.MM.2021* über die Grundzüge der Planung unterrichtet. In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage des Markt Burgebrach veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden dabei *keine/X* schriftlichen Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Der Markt Burgebrach befindet sich im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4). Burgebrach zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum "Allgemeinen Ländlichen Raum" und grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Bamberg.

Der Regionalplan Oberfranken-West weist dem Markt Burgebrach als Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich der Bildung, des Erziehungswesens, der Kultur und der Erholung zu. Das Gebiet des Marktes Burgebrach ist zum Teil Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb des o.a. Naturparks.

Burgebrach liegt im Ebrachgrund und ist ca. 17 km vom Stadtzentrum Bamberg entfernt.

Burgebrach wird in erster Linie über die von Westen nach Osten durch das Tal verlaufende Bundesstraße B22 erschlossen und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Außerdem wird Burgebrach von der Staatsstraße 2262 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Über beide Straßen bestehen gute Anbindungen an Bundesautobahnen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet gestiegen. Die Einwohnerzahl ist in der Gesamtgemeinde von 6.476 im Jahr 2009 auf 6.882 2019 angewachsen. Zwischenzeitlich ist die Einwohnerzahl auf 7.290 Einwohner im Jahr 2020 angestiegen.

Im Markt Burgebrach gibt es neben einigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Burgebrach vorhanden.

In Burgebrach befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten.

In Burgebrach sind vier Ärzte, mehrere Fachärzte, drei Zahnärzte und zwei Apotheken niedergelassen. Mit der Steigerwaldklinik ist ein Krankenhaus am Ort.

Weiterhin befindet sich mit der Klinik am Eichelberg GmbH eine Privatklinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie in Burgebrach. In der Ortsmitte wurde das Seniorenheim St. Vitus zur Altenpflege errichtet. Daneben entstanden Gebäude für Betreutes Wohnen.

Die Bevölkerung ist zu ca. 72 % katholisch und zu ca. 11 % evangelisch. Die katholischen Christen werden durch das Pfarramt Burgebrach St. Vitus, die evangelischen Christen durch das Evang.-Luth. Pfarramt Walsdorf betreut. Für beide Konfessionen steht der gemeindliche Friedhof in Burgebrach zur Verfügung.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grund- und Mittelschule (mit M-Zweig und Ganztagsklassen) Burgebrach. Es existieren mehrere Schulbuslinien mit mehreren täglichen Verbindungen. Weiterführende Schulen sind in Ebrach und Bamberg.

In Burgebrach gibt es drei Kindertagesstätten mit insgesamt zehn Kindergartengruppen (3- bis 6-Jährige) und weitere insgesamt sieben Kinderkrippengruppen, in denen Kinder unter drei Jahren betreut werden. Träger ist jeweils die katholische Kirchengemeinschaft St. Vitus. Schulkinder werden in sechs Mittagsbetreuungsgruppen an der Grund- und Mittelschule Burgebrach unter der Trägerschaft des Caritasverbandes für den Landkreis Bamberg e.V. betreut.

Die in Burgebrach ansässigen und funktionierenden Vereine bieten vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Im Edith-Stein-Haus wird für Jugendliche eine offene, gemeindliche Jugendbetreuung angeboten. Weitere Freizeitangebote werden durch die Pumptrack-Strecke, das Hallenbad, die Windeckhalle, die Steigerwaldhalle und den Kulturraum vorgehalten.

Das Flurbereinigungsverfahren Burgebrach ist abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wird für den Kernort derzeit durchgeführt.

In Burgebrach gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den Omnibusverkehr Franken GmbH existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg sowie Ebrach und Bamberg, über die jeweils auch Burgebrach bedient wird.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung "Im Knöckel und Steinknock, Fl. Nr. 1460/26" liegt zentral in Burgebrach im Bereich bestehender Ortsbebauung an der Straße Sandgasse. Das betreffende Grundstück wird über die bestehende Ortsstraße angebunden.

Das Plangebiet ist komplett von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt zudem im Norden und Westen an die Ortsstraße Sandgasse.

Das Plangebiet liegt auf ca. 268,5 m ü. NN und ist damit nahezu eben.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope, Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 0,063 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche wird komplett als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die neu geregelten Baurechte werden weiterhin über die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende, bestehende Ortsstraße Sandgasse angeschlossen.

Die hauptsächliche Planänderung gegenüber den bisher in diesem Bereich getroffenen Festlegungen betrifft die Geschossigkeit hinsichtlich der zulässigen Dachformen sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Bisher war aufgrund der Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung mit nur einem Hauptgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (E+1) vorgesehen.

Unter Bezugnahme auf die angrenzende Bebauung soll künftig eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit drei Vollgeschossen (III) bzw. mit zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss (II+D) zulässig sein. Weiterhin werden die Festsetzungen der Dachform sowie der Dachneigung angepasst. Für Garagen und Carports sowie untergeordnete Vor-/Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (offene Bauweise) aufgrund einer verdichteten Bebauung mit zeitgemäßen, kleinen Grundstücksgrößen zulässig.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch Baugrenzen gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise und regeln unter Pkt. A 3.2 die damit verbundene konkrete Festsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO. Die städtebaulich begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung ergeben Überschreitungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht bzw. toleriert werden. Eine Überschreitung trifft auf die bestehenden Grenzgaragen im östlichen Grundstücksbereich zu, die an die bestehende Grenzgarage des Nachbargrundstückes Fl. Nr. 1459/2 (Sandgasse 4) angebaut ist. Zudem führt die zweckentsprechende Grundstücksnutzung (Doppelhausbebauung) dazu, dass das geplante Wohngebäude an die südliche Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Nachbargrundstück Fl. Nr. 1460/25 (Sandgasse 2b) minimal heranrückt. Aufgrund der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung in Form von zeitgemäßen kleinen Grundstücksgrößen, der damit verbundenen Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und der entsprechenden Ausrichtung der Baukörper wird dennoch eine ausreichende Belichtung sichergestellt, die Brandschutzanforderungen eingehalten sowie zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beigetragen. Grenzgaragen bilden keine eigenen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Durch die Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche – Vergrößerung des Baufensters – soll eine innere Nachverdichtung ermöglicht und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Das Baufenster wird großzügig gefasst, sodass ein zweites Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet werden kann. Gleichzeitig wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst bzw. festgelegt: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45 festgesetzt und überschreitet damit geringfügig den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 BauNVO. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Doppelhausbebauung zum einen, Stellplatzbereich zum anderen) und der beengten Grundstücksfläche erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Gara-

gen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund dieser Maßgabe wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von ca. 0,67 erreicht. Die GRZ von 0,45 resultiert also ausschließlich aus der Grundfläche der Hauptgebäude. Demzufolge wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 bei III Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Orientierungswert von 1,2 gemäß § 17 BauNVO. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung, u.a. die Einhaltung der Abstandflächen, sind zu beachten.

Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig mit einer Dachneigung von 30°-38°. In den "Textlichen Festsetzungen" sind weitere Gestaltungshinweise zu Dacheindeckungen, Dachaufbauten sowie zur Fassadengestaltung etc. enthalten.

Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Carports, Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Für jede Wohneinheit ist insgesamt 1 PKW-Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Das Gelände im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt auf ca. 268,5 m ü. NN und ist damit nahezu eben. Für die Höhenlage der Gebäude wurde festgelegt, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße ("Sandgasse") liegen darf. Das natürliche Gelände ist insgesamt weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.

Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

Zur Durchgrünung des Baufeldes ist ein Laub- bzw. Obstbaum oder ein Solitärstrauch zu pflanzen. Näheres ist in Kapitel 5 – Grünordnung / Eingriffsregelung / Artenschutz beschrieben.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung / Artenschutz

5.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Zentrum des Marktes Burgebrach und stellt aktuell privat genutzte und strukturarme Gartenfläche mit teils älterem Gehölzbestand im Randbereich dar. Der Bereich ist vollständig von Wohnbebauung umgeben.

5.2 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes sowie der Bauflächen und der schonende Umgang mit Natur und Landschaft. Auf Grund dessen sind einzelne grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Nachverdichtung liegen jedoch beengte Verhältnisse vor, die eine weitläufige Eingrünung/Gartengestaltung vermeiden.

Zur Durchgrünung des Baufeldes wird jedoch festgesetzt, dass die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplante Grundstücksfläche gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten ist (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig).

Ergänzend hierzu wird als Bindung für Bepflanzung festgesetzt, dass im straßenzugewandten Grundstücksbereich mind. ein Laub- bzw. Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) oder Solitärstrauch (Mindestqualität Heister 3xv, Höhe mind. 150 cm) als "Hausbaum/-Strauch" zu pflanzen ist (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Auf eine Darstellung möglicher Pflanzstandorte im Planteil wird aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse verzichtet. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen.

Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10 % der Grundstücksfläche zulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches sind für Verkehrsflächen, Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter/-rasen, Rasenpflaster, Pflaster etc.).

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen (Ergänzungen sind zulässig):

*bedingt/nicht für kindgerechte Bepflanzung geeignet

Großbäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Weiß-Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Salweide (*Salix caprea*)

Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Rosmarinweide (*Salix repens* ssp. *Rosmarinifolia*)

5.3 Eingriffsregelungen gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung und Nutzbarmachung von Fläche im Innenbereich. Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren (siehe allg. Begründung zum Bebauungsplan). Aufgrund der Bestimmungen des §13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Neben der Eingriffsminimierung durch verdichtete Innenentwicklung erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch Pflanzgebote im unbebauten Grundstücksbereich sowie Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung.

5.4 Artenschutz

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

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich stellt aktuell einen privaten, strukturarmen und gepflegten Hausgarten mit teils älteren und gepflegten Gehölzbestand im Randbereich dar. Durch die zentrale Lage im Siedlungsraum ist der Geltungsbereich vollständig von Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgeben.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch aktive Hausgarten-Nutzung und die umliegenden Beeinträchtigungen (Hunde, Katzen etc.) sowie fehlende weitere Habitat-Strukturen (Gewässer, thermophil beeinflusste Bereiche etc.) ist nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Bebauung auszuschließen ist, da mehrere Hausgärten im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden sind.

Zudem werden durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Grundstücks wieder Grünstrukturen geschaffen, die den Verlust der aktuellen Gartenfläche kompensieren.

Ausgehend von den anzunehmenden Artspektrum aufgrund aktueller Nutzung und Vorbelastung sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Vorhaben auszuschließen.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von Norden über die bestehende Ortsstraße "Sandgasse" erschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Kanalnetz angebunden. Im Bereich der Ortsstraße Sandgasse wird im Mischsystem entwässert.

Die Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt über die Hausanschlussleitungen an den bestehenden Kanal der Ortsstraße "Sandgasse". Von hier aus werden die Schmutzwässer der Kläranlage in Burgebrach zugeführt.

Dem Grundstückseigentümer wird zudem empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe.; Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Burgebrach wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom und Gas versorgt bzw. ist durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1 Haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.5	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
9.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
9.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.10	Vodafone Kabel Deutschland	90492 Nürnberg
9.11	Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
9.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.15	Kreisbrandrat, Hr, Ziegmann	96110 Scheßlitz
9.16	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
9.17	Markt Mühlhausen, VG Höchststadt/Aisch	91315 Höchststadt/A.
9.18	Markt Burgwindheim, VG Ebrach	96154 Burgwindheim
9.19	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
9.20	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
9.21	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
9.22	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn
9.23	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
9.24	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
9.25	Markt Burgebrach, VG Burgebrach	96138 Burgebrach
9.26	Team 4	90491 Nürnberg
9.27	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: Bamberg, 09.11.2021

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

