

BEBAUUNGSPLAN KRUMBACH-NORD



**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

"Krumbach-Nord"
Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	13.12.2022
Einwohnerzahl:	
Markt Burgebrach	7.409 EW (31.12.2022)
Gemeindeteil Burgebrach	4.058 EW (31.12.2022)
Gemeindeteil Krumbach	53 EW (31.12.2022)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 18.06.2009
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

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

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 von Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan in Krumbach, Markt Burgebrach, gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan Krumbach-Nord".

Das Plangebiet liegt im Norden von Krumbach in der Gemarkung Vollmannsdorf, Markt Burgebrach. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Westen und Süden – zu bestehenden Ortsbebauung hin
Norden und Osten – zur freien Landschaft hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Vollmannsdorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 462/3, 462/4, 462/5, 462/6, 462/7, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6

Flurnummern teilweise: 462

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

Nachdem die Voraussetzungen des §13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – ursprünglich für den Planungsbereich zutrafen, wurde die Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3.22) ist der §13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts jedoch nicht mehr anwendbar und das Vorhaben in dieser Form nicht mehr abzuschließen.

Zum möglichen Abschluss laufender Verfahren wurde nun, im Rahmen der aktuellen Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB - geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024), die Möglichkeit eingeräumt, bereits begonnene und nicht abgeschlossene §13b-Verfahren im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des §215a Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 abzuschließen. Der §215a Abs. 3 BauGB sieht dabei die Durchführung einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor. Diese gemeindliche Vorprüfung des Einzelfalls liegt dem Anhang des Bebauungsplans bei.

Ausgehend von der Vorprüfung des Einzelfalls kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit gem. §215a Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgeschlossen werden kann.

Für Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB gilt eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern. Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rechnerisch wie folgt:

5 Grundstücke mit GRZ 0,3: $5.564 \text{ m}^2 \times 0,3 = \text{ca. } 1.669 \text{ m}^2 \leq 20.000 \text{ m}^2$

Der genannte Schwellenwert von 20.000 m² wird somit bei weitem nicht erreicht, zumal bei der Grundflächenzahl von 0,3 die Garagen/Stellplätze und deren Zufahrten bereits berücksichtigt sind. Weitere Ausführungen zur geplanten Nutzung mit entsprechenden Ausweisungen finden sich in Kap. 4 der Begründung.

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

Für das weitere Verfahren gelten die übrigen Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist somit durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Im Rahmen dieser Diskussion zum Wohnbaulandbedarf wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Ortsabrundung und Erweiterung bereits bestehender Bebauung angesehen und entspricht den Voraussetzung des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, auch unter der Tatsache, dass der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht wird.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan Burgebrach wird hinsichtlich der erforderlichen Umwandlung von gemischten Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen im nördlichen Bereich von Krumbach nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Am 13.12.2022 wurde ein Vorentwurf dem Marktgemeinderat Burgebrach präsentiert. Daraufhin wurde die Öffentlichkeit vom 03.01.2023 bis 20.01.2023 über die Grundzüge der Planung unterrichtet (mit Planungsstand 13.12.2022). Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage des Marktes Burgebrach veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden von Seiten der Öffentlichkeit keinerlei Bedenken oder Anregungen hervorgebracht.

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

2. Flächenmanagement Markt Burgebrach

2.1 Strukturdaten

Die Einwohnerzahl des Marktes Burgebrach hat sich in den letzten Jahren / bis 2021 wie folgt entwickelt:

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EW	6.553	6.627	6.673	6.777	6.862	6.882	6.934	7.019	7.067

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für das Zieljahr der Planung 2023 ein Wert von 7.500 Einwohner.

Der Markt Burgebrach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet und ist eine Mittelzentrum.

2.2 Wohnbaulandbedarf

Auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Markt Burgebrach sowie weiteren Daten wie die Anzahl der Wohngebäude der Kommune, Gebäude- und Freifläche sowie errechneten Werten zu Wohnungen je 1000 Einwohner, Wohneinheitendichte und Auflockerungsbedarf wird mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt der Bedarf an Wohneinheiten und daraus resultierend der Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	7.067
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,7
	für einen Zeitraum von: 14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	412
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,427
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	14

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,0** Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="333"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="137"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="0"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="137"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="9,5 ha"/>	

Basierend auf der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre (Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik) wird bei der Langfristprognose ein künftiger Bedarf an **9,5 ha Wohnbaufläche** errechnet.

Anmerkung:

Bei der vorliegenden standardisierten Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurde der Auflockerungsbedarfs auf 0,0 % gesetzt, obwohl er in der Berechnung der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt standardgemäß auf 0,3 % eingestellt ist. Der Auflockerungsbedarf widerspricht in gewisser Weise dem Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, dass flächensparende

Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen. In der Realität ist aber von einem inneren Bedarf nach Wohnbauflächen auszugehen. Nimmt man den Auflockerungsbedarf dazu, ergibt sich für den Markt Burgebrach ein Wohnbauflächenbedarf von **18,4 ha**.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass als Ausgangspunkt der Betrachtung die letzte amtlich bestätigte Einwohnerzahl von 2021 (7.067 Einwohner) angenommen wurde. Diese Zahl kann von der realen, von der Marktgemeinde erfassten Bevölkerungszahl (siehe Seiten 1 bzw. 6 der Begründung) abweichen.

Nachfolgend wird der vorstehenden Vorhersage eine Wohnbaulandbedarfsberechnung für einen kürzeren Zeitraum gegenübergestellt:

Einwohnerzahl im Jahr 2021	Einwohnerzahl im Jahr 2031*
7.067	7.300
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Zeitraum bis 2031: Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Prognoseberechnung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung 7.300 EW – 7.067 EW = + 233 EW	

* Grundlage Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern
 Prognostiziertes Bevölkerungswachstum Markt Burgebrach von
 +3,3 % (2021 zu 2031)

Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes mit Hilfe der Belegungsdichte von 2,427 EW/WE: 233 EW / 2,427 EW/WE = + 96 WE Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfes mit 14 WE/ha Wohnbaufläche: 96 WE / 14 WE/ha = + 6,9 ha

Auf Grundlage dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den o.a. Werten ergibt sich für die nächsten 10 Jahre (bis 2031) ein Bedarf von 96 Wohnungen und daraus resultierend ein Wohnbauflächenbedarf von 6,9 ha.

Zusammenfassend lässt sich je nach Berechnungsmodell ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für den Markt Burgebrach zwischen 6,9 und 9,5 ha ermitteln, wenn der Auflockerungsbedarf nicht betrachtet wird.

Aufgrund des vorliegenden Plangebietes "Krumbach-Nord" mit einer Fläche von ca. 0,696 ha und der zeitgleich an anderer Stelle des Gemeindegebietes entstehenden Wohngebietsfläche von ca. 0,945 ha (Bebauungsplan-Verfahren "Seeäcker", Stappenbach) wird derzeit insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha (aufgerundet) gedeckt, wonach aufgrund des o.g. Berechnungsmodell künftig noch ein Wohnbauflächenbedarf für den Markt Burgebrach zwischen 5,2 und 7,8 ha vorhanden ist.

3. 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 nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, jedoch innerhalb des Naturparks Steigerwald.

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.

Krumbach liegt ca. 3 km westlich von Burgebrach ca. 250 m nördlich der Bundesstraße B22. Neben einer Anbindung an die B 22 wird Krumbach von einer von Westen nach Osten verlaufenden Gemeindestraße durchquert (Gemeindeverbindungsstraße Mannsdorf - Krumbach - Vollmannsdorf), von denen ebenfalls Anbindungen an die B 22 bestehen.

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 von 7.290 Einwohner im Jahr 2020 auf 7.409 Einwohner Ende 2022 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 sowie eine Tagespflege 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 Kirchenstiftung 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.

4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Krumbach. Das betreffende Grundstück wird über die bestehende Ortsstraße (GVS Manndorf - Krumbach - Vollmannsdorf) angebunden (zugleich südliche Grenze des Geltungsbereiches).

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die bebaute Ortslage und im Norden und Osten an die freie Landschaft. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere Ortsstraße, die als landwirtschaftlicher Weg weiter in Richtung Norden verläuft. Die Straße ist westlich des Geltungsbereiches beidseitig von bestehender Bepflanzung umgeben.

Das Plangebiet fällt im eigentlichen Planungsbereich zunächst von Nordwesten nach Südosten von ca. 280 m ü. NN auf ca. 277 m ü. NN ab. Die südliche Abgrenzung bildet

eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 2,50 m (im Südosten des Plangebietes) bis 4,00 m (im Südwesten des Plangebietes). Die Ortsstraße, an der das künftige Wohngebiet anbindet, verläuft im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 273,50 m bis 274,50 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

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

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,556 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche wird komplett als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Es sind insgesamt 5 Baurechte mit einer maximal II-geschossigen Bebauung vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Aufgrund des entsprechenden örtlichen Bedarfs wurden im Plangebiet vergleichsweise große Grundstücksflächen von mehr als 1.000 m² konzipiert. Durch den entsprechend erforderlichen Flächenerwerb in Richtung Süden bis zur Anbindung an die Ortsstraße sind somit Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.030 m² bis ca. 1.140 m² ausgewiesen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt somit ca. 1.113 m².

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Abhängigkeit der Topographie und der schalltechnischen Auswirkungen eines etwa 80 m nordwestlich gelegenen Gewerbebetriebes gefasst. Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel 8 -Immissionsschutz.

Innerhalb der Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden. Dabei ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben. Da aufgrund der Topographie ein Höhenbezug zur Erschließungsstraße nicht möglich ist, erfolgt die Festlegung der EFOK für jedes einzelne Grundstück in Abhängigkeit der Topographie auf eine Höhe über NN (NormalNull). Diese Festlegung ist in einem separaten Planeinschnitt aufgeführt, der im Planteil des Bebauungsplanes und nachstehend abgebildet ist. Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.

**PLANEINSCHNITT:
FESTSETZUNG DER MAXIMALEN
ERDGESCHOSSFUSSBODENoberKANTE (EFOK)
JE GEBÄUDE IN m ü. NN**



Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Im Plangebiet sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Es sind dabei nur Dachneigungen von mindestens 18° zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.

Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und werden empfohlen. Beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

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 unzulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Hinsichtlich Kniestöcke erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Bestimmungen der BayBO eingehalten werden. Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Bei den Stellplätzen sind die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu beachten. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flachdach (FD) zulässig; dieses ist dann mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung zu versehen. Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gelten die Bestimmungen der BayBO. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Kunststoffzäune sind nicht zulässig.

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden darf, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Die Auswirkungen der Verkehrslärmemissionen (Bundesstraße B 22) sind in Kapitel 8 "Immissionsschutz" beschrieben. Verkehrslärmtechnische Einschränkungen für das Plangebiet ergeben sich dadurch nicht.

Am Südrand des Plangebietes sind einige bestehende und zu möglichst erhaltende Bäume im Bebauungsplan eingetragen. Näheres ist in Kapitel 6 - Grünordnung beschrieben.

Nachfolgend ist für das Baugebiet "Krumbach-Nord" eine Tabelle über Ausnutzungswerte mit einer Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit je Baurecht sowie mit 2 Wohneinheiten je Baurecht abgebildet (Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit):

	minimal	maximal
5 Wohngebäude	5 WE	10 WE
Einwohner	12 EW	25 EW
Netto/Brutto-Wohndichte	22 EW/ha	45 EW/ha
Netto/Brutto-Wohnungsdichte	9 WE/ha	18 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 20 Einwohner ausgelegt sein.

6. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung, die Eingriffsminimierung durch Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Flora vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken und Gehölzen der Familie der Zypressengewächse (u.A. Thuja) ist aufgrund einer geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Steingärten, also naturfernen Steinschüttungen mit vereinzelt Zierpflanzungen, ist auf insgesamt 20 m² pro Grundstück begrenzt.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

*bedingt kindgerechtes Gehölz

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*)*
 Sal-Weide (*Salix caprea*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*
 Hundsrose (*Rosa canina*)*
 Schlehe (*Prunus spinosa*)*
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)*

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*
Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)*
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)*

Zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind im Bereich von unüberdachten Stellplätzen und Wegen nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Drain-Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu verwenden.

Ergänzend zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte um bis zu 10 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts zulässig. Als Pflanzkonzept sind die Pflanzstandorte zur freien Landschaft bzw. dem zukünftigen Ortsrand zu orientieren, um die Eingrünung der Baukörper zu gewährleisten. Zur landwirtschaftlich genutzten Flur ist dabei ein Mindestabstand der Pflanzung von 4 m einzuhalten.

Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:
Hochstamm, 2mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Ergänzend zu den grünordnerischen Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind die markanten Bestandsbäume im Süden des Geltungsbereiches (Siehe Plandarstellung) zu erhalten, sofern keine Gefährdung bzgl. der Standsicherheit besteht, und während der Bauausführung fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch entsprechende Anzahl an Neupflanzungen (Mindestqualität siehe Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksfläche) zu kompensieren.

Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken in Summe eine allg. Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine Minderung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

6.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Eingriffsvermeidung

Aus Sicht der Gemeinde Burgebrach stellt die Erweiterung der allg. Wohnbebauung des Ortsteils Krumbach eine sinnvolle Ortsentwicklung dar. Daher bestehen aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Ortsteils kein alternativer Standort für die geplanten Nutzungen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Eingriffsbilanzierung

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG muss für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021)(nachfolgend als „Leitfaden zur Bay-KompV“ bezeichnet). Der Leitfaden räumt dabei ein, dass die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder in vereinfachter Vorgehensweise oder als Regelverfahren angewandt wird. Dabei ist entscheidend, ob die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und

Umfang vertretbar für Natur und Landschaft ist. Maßgebliche Schwellenwerte sind dabei die Art der Nutzung (reines oder allg. Wohngebiet), die Größe des Geltungsbereiches (≤ 2 ha) und die Eingriffsintensität ($GRZ \leq 0,3$). Zudem dürfen vom Vorhaben nur Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung beeinträchtigt werden, wobei diese Beeinträchtigung zusätzlich durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung gemindert werden müssen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Krumbach-Nord“ ist innerhalb des Geltungsbereiches (insg. 0,55 ha) die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) mit einer allg. geringen Eingriffsintensität ($GRZ = 0,3$) geplant. Der aktuelle Ausgangszustand des Plangebietes setzt sich, gem. der Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung, überwiegend aus Ackerfläche (A11) und im südlichen schmalen Böschungsbereich aus verkehrsbegleitender Grünfläche (V51) mit vereinzelt älteren Einzelbäumen (B312 bis B313; Eichen) zusammen. Die Ackerfläche und verkehrsbegleitende Grünfläche besitzen aufgrund des aktuellen Zustands und der überwiegend intensiven Nutzung nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Entgegen besitzt der Einzelbaumbestand teils hohe Bedeutung, jedoch wird dieser durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten und Auflagen zum Schutz während der Bauphase von Eingriffen sowie Beeinträchtigungen verschont.

Mögliche Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter (Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft) werden ebenfalls durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote zur Eingrünung des Baufeldes und des Ortsrandes, Minimierung der Versiegelung, Artenschutzmaßnahmen) wirkungsvoll minimiert.

Ausgehend vom kleinflächigen Geltungsbereich, der geringen Eingriffsintensität im Bereich von Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und unter Berücksichtigung des Erhalts naturschutzfachlich höherwertiger Bestände, sind die Kriterien zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Kap. 3.2 des Leitfadens zur BayKompV) erfüllt, weshalb nach Einstufung des Leitfadens kein Ausgleich erforderlich ist.

6.3 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 wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich und hierbei weitestgehend intensiv genutzt. Westlich grenzt ein markanter Feldgehölzstreifen an, der sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der dortigen Böschung in vereinzelte, teils ältere Laubbäume aufgliedert. Der Großteil des ökologisch wertvollen Gehölzbestandes liegt jedoch außerhalb des Vorhabenbereiches, wodurch Eingriffe hier nicht zu erwarten sind. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt, wodurch Lebensraum u.a. für baumbrütende Vögel erhalten bleibt. Weitere markante Habitat-Strukturen wie Feucht- und Wasserfläche bzw. strukturreiche Magerbereiche und Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als Vorbelastung gilt neben der intensiven Nutzung die westlich und südlich angrenzende Straße sowie die umliegende Wohnbebauung durch bspw. streunende Katzen etc.

Aufgrund der aktuellen Nutzung, dem Fehlen von markanten Habitat-Strukturen und der vorhandenen Vorbelastung ist somit bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten (Vogel-)Arten zu rechnen.

Ausgehend von den festgesetzten grünordnerischen Pflanzgeboten ist im Geltungsbereich jedoch im Vergleich zur aktuellen Nutzung (überwiegend Landwirtschaft) eine deutliche Zunahme von Habitat-Strukturen (Hecken, Bäume etc.) anzunehmen, wovon verschiedene Artengruppen profitieren können.

6.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt westlich an bestehende Wohnbebauung sowie südlich an die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße und den aktuellen Ortsrand an und beinhaltet aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ökologisch oder landschaftsbildlich wertvolle Strukturen stellen die im Randbereich vorhandenen teils älteren Laubbäume (Eichen) dar, die im Rahmen des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt werden. Weitere markante Strukturen (Feldgehölze) sind nur westlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und somit vom Vorhaben nicht direkt betroffen.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohnbaufläche sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die freie Landschaft ist weiterhin zur Erholungs- und Freizeitnutzung zugänglich.

Mögliche Beeinträchtigungen sind durch die südlich verlaufende Bundesstraße 22 (mind. 250 m entfernt) sowie das nördlich gelegene Gewerbegebiet in Form von Immissionen zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde deshalb innerhalb der Begründung eine rechnerische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt und durch ein separates immissionsschutztechnisches Gutachten der Firma Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Bamberg, Bericht Nr. 090-01791 von Februar 2024) die Auswirkungen durch das Gewerbegebiet untersucht.

Bzgl. Verkehrslärm wurde dabei ermittelt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden und keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Bzgl. Lärm-Emissionen der bestehenden Gewerbeflächen und unter Einbeziehung der geplanten Änderung bzw. Erweiterung des "Gewerbegebiets Krumbach" werden ebenfalls die Anforderungen TA Lärm innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Nach Bodenschätzungskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt befindet sich im Geltungsbereich anthropogen geprägter Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (kiesführendem) Sand bis Lehmsand (Terrassenablagerung). Diese Böden haben eine geringe Seltenheit und aufgrund der anthropogenen Prägung eine geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und Wasserschutzgebieten. Durch die Lage und das vorherrschende Bodengefüge aus Stau- und nicht Grundwassergeprägten Böden ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen. Durch die geplante Nutzung gehen in Teilbereichen die Funktionen des Bodengefüges und Fläche zur Grundwasserneubildung verloren. Durch die voraussichtlich geringe Versiegelung durch die allg. Wohnbebauung sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Aufgrund des fehlenden Kanalnetzes im Ortsteil Krumbach besteht jedoch die Notwendigkeit die Entwässerung über Kleinkläranlagen zu regeln. Durch Einhaltung gesetzlicher und technischer Regelungen bzgl. Errichtung, Betrieb und Unterhaltung sind hier jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bzgl. der erforderlichen Regenwasserbeseitigung bzw. dem Oberflächenabfluss wird im Rahmen des Bebauungsplans auf die Sammlung des anfallenden Wassers Bspw. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung verwiesen. Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen auf jedem Baugrundstück empfohlen. Anfallendes Oberflächenwasser im Starkregenereignis soll dagegen, nach Abstimmung der Gemeinde mit dem Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks, durch einen Grabenlauf (außerhalb des Geltungsbereiches) gezielt abgeführt werden.

Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteiles Krumbach sind durch die geplante Wohnbebauung im Randbereich keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Ortsteil weiterhin von landwirtschaftlicher Flur weiträumig umgeben ist.

Markante, landschaftsbildprägende Strukturen sind die randlich gelegenen, teils älteren Laubbäume. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten, da dieser Baumbestand zum Erhalt festgesetzt wurde und bei Ausfall zu ersetzen ist. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch festgesetzte Begrünungs- und Pflanzgebote im Randbereich und innerhalb der Bauflächen wirkungsvoll kompensiert. Zudem sind die landschaftsbildprägenden Strukturen im westlichen und südlichen Randbereich des Vorhabens vom Eingriff nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und eine maßgebliche Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld liegenden Baudenkmäler ist nicht zu erwarten.

Die Entsorgungseinrichtungen der Marktgemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende von Westen nach Osten verlaufende Ortsstraße, die als Gemeindeverbindungsstraße parallel zur ca. 250 m südlich verlaufenden Bundesstraße B 22 die Ortsteile Manndorf, Krumbach und Vollmannsdorf miteinander verbindet.

7.2 Abwasserentsorgung

Ein Kanalnetz ist in Krumbach nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über Kleinkläranlagen. Das gereinigte Wasser wird anschließend in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal eingeleitet (Indirekteinleitung). Die Funktionstüchtigkeit und Eignung der Kleinkläranlagen muss durch die Bauherren bzw. entsprechender Sachverständiger bestätigt werden. Die Gewährleistung zur Einhaltung der Werte gemäß

wasserrechtlicher Erlaubnis hinsichtlich der Kleinkläranlagen erfolgt im Anschluss durch den Markt Burgebrach.

Für alle geplanten Baurechte wird die Einrichtung von Zisternen oder eines Regenwasser-Managements vorgeschrieben. Dabei wird empfohlen, Zisternen mit einem Nennvolumen (Nutzvolumen) von mindestens 5 m³ zu errichten. Gleichzeitig wird empfohlen, das Niederschlagswasser zur späteren Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu nutzen.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Die Oberflächenwässer der nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücksflächen werden seitens des Grundstücksbesitzers der Fl.-Nr. 466 mittels eines Grabensystems erfasst und in Richtung Westen und weiter in den vorhandenen Graben abgeleitet (außerhalb des Geltungsbereiches).

Geothermie

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

7.3 Wasserversorgung

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

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

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

Am südlichen Rand des Plangebietes verlaufen Niederspannungs-Versorgungskabel der Bayernwerk Netz GmbH sowie Versorgungskabel der Telekom teilweise auf Privatgrund. Die Leitungsverläufe der Kabel wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und jeweils durch Leitungsrechte gesichert (Breite jew. 0,5 m beidseits der Leitungsachse).

8. Immissionsschutz

8.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden die verkehrslärmtechnischen Emissionen der Bundesstraße 22, die ca. 250 m südlich des Plangebietes verläuft, untersucht und beurteilt (gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Aufgrund des relativ großen Abstandes zur Schallquelle kann dies überschlägig erfolgen. Hierbei ist eine Betrachtung der Schallquelle gemäß RLS90 ausreichend.

Die Bundesstraße weist gemäß vorliegender Zählung aus dem Jahr 2021 folgende Frequentierung auf:

B 22

von Ebrach (L 2258) nach Burgebrach (L 2262) (Zählstelle Nr. 61299100)
Zählung 2021 (gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem):

DTV: 2.980 KFZ/24h

$M_{\text{Tag}} = 176 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Tag}} = 8,4 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 21 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Nacht}} = 13,8 \%$

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

⇒ DTV: 3.063 KFZ/24h

⇒ $M_{\text{Tag}} = 181 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Tag}} = 8,4 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 22 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Nacht}} = 13,8 \%$

v = 100 km/h (außerorts)

⇒ $L_{m25} = 62,2 \text{ dB(A)}$
 $L_{m25} = 54,0 \text{ dB(A)}$

Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt im südöstlichen Bereich (gemessen ab der Baugrenze) ca. **245 m**.

Gemäß Bild 19 der DIN 18005 zur Korrektur aufgrund des horizontalen Abstandes beträgt die Pegelreduzierung demnach ca. **- 14,2 dB(A)**. Für das Plangebiet ergeben sich daher folgende eintreffende Schallpegel:

⇒ $L_{m245} = 48,0 \text{ dB(A)}$
 $L_{m245} = 39,8 \text{ dB(A)}$

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von **55 dB(A) tags** und **45 dB(A) nachts eingehalten**.

Vergleichbare Berechnungen mit RLS-19-Elementen, die eine gemäß Straßenkategorie vorgenommene Gewichtung für die LKW-Anteile (schwere/leichte LKW) berücksichtigt, ergeben Mehrungen von ca. 2,0 dB(A) tags und nachts.

Auch unterdiesen Voraussetzungen würden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 noch deutlich unterschritten werden.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet demnach nicht erforderlich.

8.2 Immissionen durch Gewerbelärm

Nordwestlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 80 m, ein gewerblicher Betrieb ansässig. In einem Gutachten wurden die Lärmemissionen, die Einfluss auf das Plangebiet haben, untersucht und beurteilt. Auf das Immissionsschutztechnische Gutachten Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bamberg mit Bericht Nr. 090-01791 von Februar 2024, das den Planunterlagen beiliegt, wird explizit verwiesen. Der Bericht ist zugleich Bestandteil der Planunterlagen in einem weiteren Bebauungsplan-Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krumbach".

Nachstehend kann der Sachverhalt wie folgt zusammengefasst werden:

Relevante Anlagengeräusche auf das Planvorhaben können von den bestehenden gewerblichen Anlagen im "Gewerbegebiet Krumbach" sowie dessen 1. Änderung und Erweiterung ausgehen.

Durch die Änderung bzw. Erweiterung des "Gewerbegebiets Krumbach" ergeben sich innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets "Krumbach-Nord" Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) tags an den nördlichen Gebäudeseiten in einem Obergeschoss. Im Erdgeschoss an den Nordseiten bzw. an den übrigen Gebäudeseiten bzw. Stockwerken treten regelmäßig Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) tags auf.

Somit werden sowohl für den bestehenden Betrieb als auch mit dessen geplanter Betriebserweiterung die Anforderungen TA Lärm innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Der Gutachter rät, dass vorsorglich zur Konfliktvermeidung durch das Heranrücken an den bestandsgeschützten Gewerbebetrieb der Ausschluss von maßgeblichen Immissionsorten (d. h. keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume) an den nördlichen Gebäudeseiten im Obergeschoss in Form einer geeigneten Grundrissorientierung festgesetzt wird. Da allerdings insgesamt die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes nachweislich eingehalten werden, wird im Bebauungsplan die Festsetzung lediglich als Empfehlung übernommen (siehe Pkt. A 15.3.1 der Verbindlichen Festsetzungen):

Passive Schallschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen, dass im Sinne einer Grundrissoptimierung an den nördlichen Gebäudeseiten im Obergeschoss schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 inkl. Lüftungstechnisch notwendige Fenster vermieden werden.

8.3 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.

8.4 Immissionen durch die Landwirtschaft

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

9. Kosten für die öffentliche Erschließung

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
10.5	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
10.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
10.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
10.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
10.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.12	Vodafone Kabel Deutschland	90492 Nürnberg
10.13	Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
10.14	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.15	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.16	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
10.17	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
10.18	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
10.19	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
10.20	Stadt Schlüßelfeld	96132 Schlüßelfeld
10.21	Markt Mühlhausen, VG Höchstadt/Aisch	91315 Höchstadt/A.
10.22	Markt Burgwindheim, VG Ebrach	96154 Burgwindheim
10.23	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
10.24	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
10.25	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
10.26	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn
10.27	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
10.28	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
10.29	Markt Burgebrach, VG Burgebrach	96138 Burgebrach
10.30	Team 4	90491 Nürnberg
10.31	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, 18.04.2023

Geändert: Bamberg, 12.03.2024

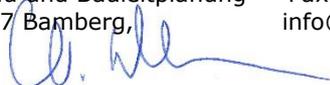
BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungsplan "Krumbach-Nord" Markt Burgebrach, Lkrs. Bamberg

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

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Reduzierung des Geltungsbereiches im Westen des Plangebietes; Zurücknahme der Baugrenzen und Anpassung der Höhen der max. Erdgeschossfußbodenoberkanten; Überarbeitung von Plan und Begründung hierzu
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der gewerbelärmtechnischen Untersuchungen zum Plangebiet "Gewerbegebiet Krumbach" (Kap. 8); Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen (A 15.3.1) und der Begründung hinsichtlich der Empfehlung passiver Lärmschutzvorkehrungen
- Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls und Anpassung der Verfahrensabwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB; Anpassung von grünordnerischen Festsetzungen hierzu und Ergänzung der Begründung bzgl. der Aussagen zu Umweltbelangen (Kap. 6.4)
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Gewährleistungen zu Kleinkläranlagen
- Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen (C 11) und der Begründung (Kap. 7.2) bzgl. der Behandlung des Niederschlagswassers (Zisternen oder Regenwassermanagement)
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der empfohlenen Abstimmungen im Falle der Errichtung geothermischer Anlagen (Kap. 7.2)
- Ergänzung der Begründung (Kap. 7.2) hinsichtlich der Ableitung der Oberflächenwässer auf dem nördlich angrenzenden Grundstück
- Nachrichtliche Übernahme von Erdkabeln inkl. Leitungsrechten in die Planunterlagen; Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu
- Änderung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und der Vermeidung von Kunststoffzäunen; Anpassung der Begründung jeweils hierzu

Der Plan ist vom Marktgemeinderat Burgebrach im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat von Burgebrach beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 123.03.2024 mit der Begründung vom 12.03.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 12.03.2024

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

