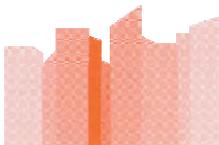


1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN UNTERNEUSES



**MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt . robert enders
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99**

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterneuses"

Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom:	19.11.2013
Einwohnerzahl:	
Markt Burgebrach	6.788 EW (30.06.2013)
davon Unterneuses	225 EW (30.06.2013)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 18.06.2009
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnerischen Fachbeitrag

Entwurfsverfasser: **TEAM 4 landschafts + ortsplanung**
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/393570

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat am 19.11.2013 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Unterneuses" zum 1. Mal zu ändern und zu erweitern. Der Bebauungsplan "Unterneuses" ist seit dem 17.09.1993 rechtskräftig.

Die nun vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des o. a. Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Fläche nordwestlich des bisherigen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies ist durch die Eintragung eines Geltungsbereiches kenntlich gemacht. Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterneuses". Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Die grünordnerische Fachplanung wird durch das Büro Team 4 aus Nürnberg betreut und ist in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Die Änderung bzw. Erweiterung betrifft die Flurnummern 662 und 663 der Gemarkung Unterneuses ganz, sowie die Flurnummern 658/1 und 660 der Gemarkung Unterneuses teilweise.

Im Rahmen der Planänderung werden die nachfolgenden Planausweisungen vorgenommen:

- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen nach Nordwesten hin anstelle von landwirtschaftlichen Flächen

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Die Eingriffsermittlung und die Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen sowie der Umweltbericht werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

Der Flächennutzungsplan stellt den entsprechenden Bereich der vorgesehenen Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Der Markt Burgebrach liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg und gehört zum Reg. Bez. Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4). Burgebrach grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Bamberg.

Der Regionalplan Oberfranken-West weist dem Markt Burgebrach neben der Mittelpunktfunktion auch Funktionen 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 landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb des o.a. Naturparks.

Die Marktgemeinde Burgebrach wurde vom Regionalen Planungsverband als Untereinheit bestimmt und liegt an der Entwicklungsachse Bamberg - Ebrach, die regionale Bedeutung besitzt.

Burgebrach ist ca. 15 km von Bamberg entfernt. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Burgebrach durch seine Lage direkt an der B 22 sehr gut angebunden. Burgebrach

wird außerdem von der Staatsstraße 2262 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Über beide Straßen bestehen gute Anbindungen an Bundesautobahnen. Unterneuses liegt etwa 2 km östlich von Burgebrach.

Im Markt Burgebrach gibt es neben einigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von Kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Im Jahr 2008 betrug das Pendlersaldo 774.

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 drei 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. 79 % katholisch und zu ca. 12 % evangelisch. Die katholischen Christen werden durch das Pfarramt Burgebrach, die evangelischen Christen durch die Evangelische Kirchengemeinde Walsdorf betreut. Für beide Konfessionen steht der gemeindliche Friedhof in Burgebrach zur Verfügung.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grund- und Hauptschule (mit M-Zweig und Ganztagsklassen) Burgebrach. Es existiert eine Schulbuslinie mit mehreren täglichen Verbindungen. Weiterführende Schulen sind in Ebrach (Realschule) und Bamberg (Gymnasien).

In Burgebrach gibt es zwei Kindergärten, wovon in einem auch Kinder unter drei Jahren in zwei Kinderkrippengruppen betreut werden. Träger ist jeweils die katholische Kirchenstiftung. Schulkinder werden in Mittagsbetreuungsgruppen an der Volksschule Burgebrach betreut.

Die in Burgebrach ansässigen und funktionierenden Vereine bieten vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Weiterhin ist auch das Erzbischöfliche Jugendamt mit einer Außenstelle vertreten. Im Bürgerhaus wird für Jugendliche eine offene, gemeindliche Jugendbetreuung angeboten. Weitere Freizeitangebote werden durch die Minigolfbahn, 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 Unterneuses 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterneuses" liegt am nord-westlichen Ortsrand von Unterneuses.

Das Plangebiet grenzt im Süden, Westen und Norden an die freie Flur an. Im Osten grenzt es an die bestehende bauliche Nutzung (Mischgebiet) sowie an eine öffentliche Grünfläche an.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden, und zwar von ca. 265 m ü. NN auf ca. 263 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,253 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,110	43,5
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	0,023	9,1
AUSGLEICHSFLÄCHE	0,120	47,4
GESAMTER GELTUNGSBEREICH	0,253	100,00

Das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgenden Nutzungsausschlüssen festgesetzt: Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die Zahl der Wohnungen wird im gesamten Plangebiet auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl 0,45. Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

Innerhalb der zusammenhängend ausgewiesenen Baugrenze muss der bzw. die neuen Baukörper errichtet werden. Insgesamt umfasst das Plangebiet 1 neuen Bauplatz sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Bauvorschriften und Gestaltungs-festsetzungen.

Das geplante Gebäude darf einschließlich der Dachkonstruktion eine Höhe von 10,00 m über Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten. Zugleich darf die Oberkante der Erdgeschossfußbodenoberkante maximal 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Die Eingriffsermittlung und die Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

Es ist vorgesehen, das benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 663 als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Planstraße, die an die vorhandene Straße "Schulstraße" bzw. an eine vorhandene Wendeanlage anschließt.

Das Grundstück dieser Planstraße ist bereits entsprechend ausgemarkt. Die Planstraße wird mit einer Straßenbreite von 4,0 m ausgebaut.

Die Straßenfläche erhält voraussichtlich eine bituminöse Befestigung bzw. eine Pflasterung. Besondere Schwierigkeiten beim Ausbau der Straßen sind nicht zu erwarten.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Unterneuses erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Im Rahmen des Straßenausbaus der Planstraße wird die bestehende Abwasserleitung in Richtung Nordwesten weitergeführt.

Die Abwässer in Unterneuses werden zur Kläranlage Burgebrach geleitet, die von der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach betrieben wird. Die Kläranlage ist auf eine Größe von 13.000 EW ausgebaut und derzeit mit rund 10.000 EW belastet. Kapazitätsprobleme bestehen daher nicht. Die Entwässerung erfolgt im vorliegenden Fall im Mischsystem.

6.3 Wasserversorgung

Mit einigen Nachbargemeinden bildet Burgebrach einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung der sieben Brunnen dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Fremdwasser Fernwasserversorgung Oberfranken bezogen.

Druck und Menge sind somit insgesamt ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Es besteht Anschluss an ein überregionales Strom- und Erdgasnetz. Die Marktgemeinde Burgebrach wird über den Energieversorger Bayernwerk AG mit Strom und Gas versorgt.

Burgebrach ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 22 (ca. 100 m nördlich des Plangebietes) sowie die durch Unterneuses verlaufende Staatsstraße 2263 (ca. 70 m nordöstlich des Plangebietes) berührt.

Zur Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und in dieses Kapitel integriert.

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) wurden folgende Zählraten des Jahres 2010 den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt:

B 22 Abschnitt Burgebrach (L 2262) bis (L 2263) Unterneuses, Zählstelle 61309100:
DTV 8848 KFZ/24h

$M_{\text{Tag}} = 509 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 5,5 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 88 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 6,9 \%$

B 22 Abschnitt (L 2263) Unterneuses bis (L 2276) Stegaurach, Zählstelle 61309101:
DTV 6971 KFZ/24h

$M_{\text{Tag}} = 401 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 5,4 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 70 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 6,8 \%$

St 2263 Abschnitt B 22 bei Unterneuses bis Steppach (L 2260), Zählstelle 61309402:
DTV 1752 KFZ/24h

$M_{\text{Tag}} = 102 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 5,2 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 16 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 6,5 \%$

Die Daten für das Prognosejahr **2020** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,047) lauten:

B 22 Abschnitt Burgebrach (L 2262) bis (L 2263) Unterneuses, Zählstelle 61309100:

$M_{\text{Tag}} = 533 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 5,5 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 92 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 6,9 \%$

B 22 Abschnitt (L 2263) Unterneuses bis (L 2276) Stegaurach, Zählstelle 61309101:

$M_{\text{Tag}} = 420 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 5,4 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 73 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 6,8 \%$

St 2263 Abschnitt B 22 bei Unterneuses bis Steppach (L 2260), Zählstelle 61309402:

$M_{\text{Tag}} = 107 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 5,2 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 17 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 6,5 \%$

Die Geschwindigkeit im relevanten Bereich auf der B 22 beträgt 70 km/h, auf der St 2263 50 km/h.

Für alle nachfolgenden Untersuchungen wurde das digitale Kataster des Marktes Burgebrach / Bereich Unterneuses inkl. Topographie (auf m ü. NN, Daten gemäß Geoportal "BayernAtlas") in das für die Berechnungen zur Verfügung stehende Schallschutzprogramm "Immi" der Fa. Wölfel Meßsysteme, Höchberg, (Version 2012) im-

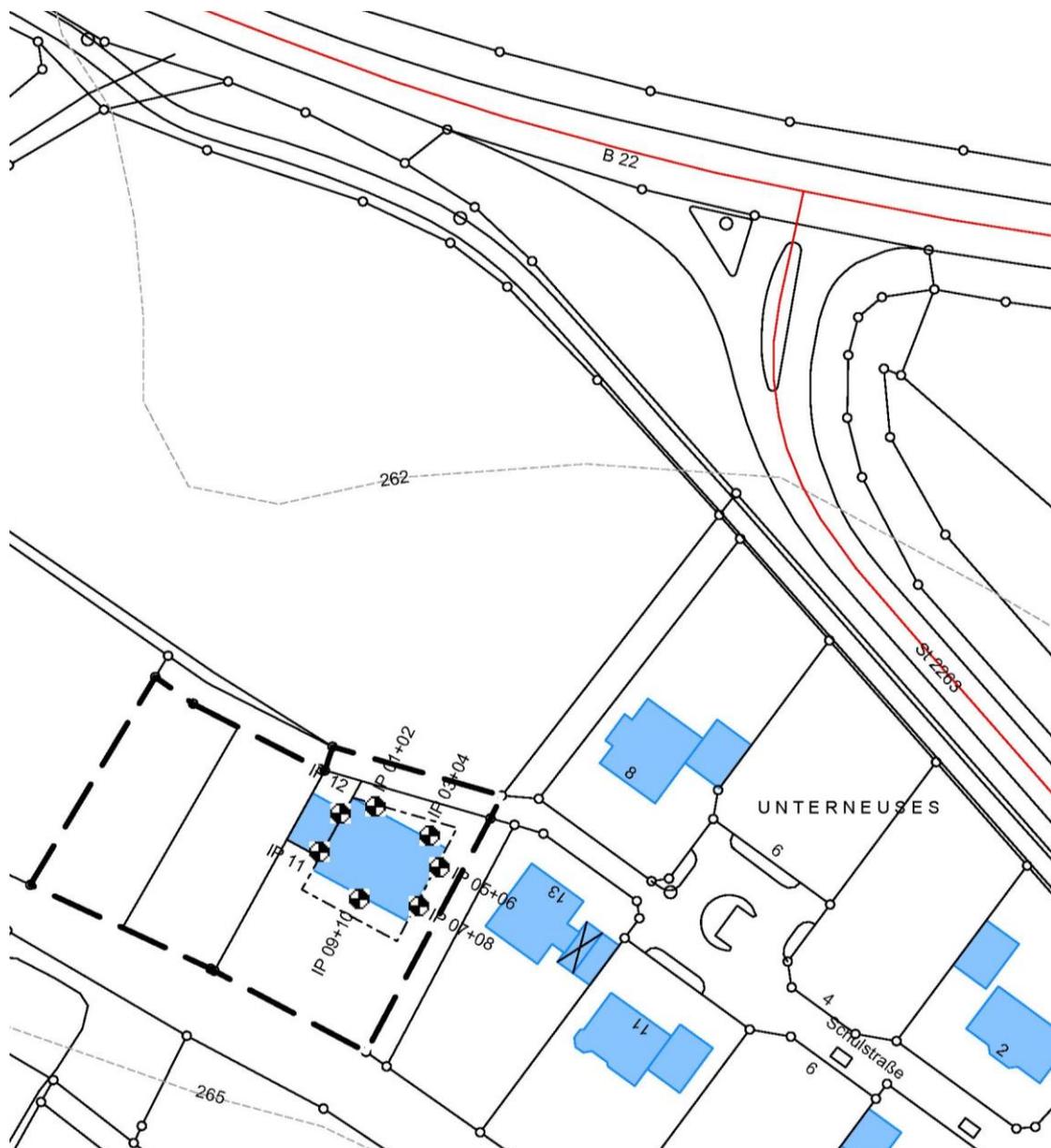
portiert. Dabei wurden auch bestehende Gebäude dargestellt und als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).

Für das (einzige) geplante Baurecht wurde ein großzügig angelegter Baukörper definiert und mit entsprechenden Immissionspunkten versehen. Aufgrund der zweigeschossigen Bauweise liegen je Immissionspunkt-Standort 2 Immissionspunkte übereinander (Erdgeschoss und Obergeschoss). Die Höhe der insgesamt 12 Immissionspunkte ist jeweils gleichbedeutend mit einer möglichen Fensteroberkante (ungünstigste Stelle).

Aufgrund der anzuwendenden Beurteilung gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für die Immissionspunkte folgende schalltechnischen Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Allgemeines Wohngebiet (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45 dB(A)

Die drei Straßenschallquellen wurden im Schallschutzprogramm als RLS-90-Elemente definiert (gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen von August 1990), Oberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Regelquerschnitt für B 22: RQ 12 (Zuschlag $d_{SQ} = 1,875$ dB(A)), Regelquerschnitt für St 2263: RQ 9 ($d_{SQ} = 1,500$ dB(A)).



Übersicht Straßenschallquellen (rot) und Immissionspunkte IP 01 bis IP 12

Im Anschluss ist die Berechnung für alle Immissionspunkte dargestellt:

Immissionsberechnung	Beurteilung nach DIN 18005			
	Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
IP 01, EG-Nord	55.0	53.1	45.0	45.9
IP 02, OG-Nord	55.0	53.6	45.0	46.4
IP 03, EG-Nord	55.0	52.8	45.0	45.7
IP 04, OG-Nord	55.0	53.4	45.0	46.3
IP 05, EG-Ost	55.0	49.7	45.0	42.5
IP 06, OG-Ost	55.0	50.7	45.0	43.6
IP 07, EG-Ost	55.0	48.9	45.0	41.8
IP 08, OG-Ost	55.0	50.3	45.0	43.2
IP 09, EG-Süd	55.0	38.4	45.0	31.3
IP 10, OG-Süd	55.0	42.1	45.0	35.0
IP 11, OG-West	55.0	50.7	45.0	43.6
IP 12, OG-West	55.0	51.4	45.0	44.3

Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tagsüber überall eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte an der schallzugewandten Nord(ost)seite des geplanten Gebäudes geringfügig um bis zu 1,4 dB(A) überschritten, an allen übrigen Gebäudeseiten eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen werden folgende Festsetzungen getroffen (siehe auch Pkt. 15.2 der Verbindlichen Festsetzungen):

An den Einwirkorten mit errechneter Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (gem. VDI 2719) festgesetzt. Die Grundrissplanung ist zudem bei allen Gebäuden so zu optimieren, dass Ruheräume auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der entsprechenden Planungen mitgeteilt werden. Die Kostenschätzung bezieht sich ausschließlich auf die die neu herzustellende Planstraße A sowie die öffentlichen Grünflächen.

8.1. Verkehrsflächen

Fahrbahn Planstraße
ca. 120 m² (bituminös befestigt) x 80,- € **9.600,00 €**

8.2. Abwasserentsorgung (Mischsystem)

Mischwasser ca. 35 m x 400,- € 14.000,00 €
Hausanschlüsse 1 St x 1.000,- € 1.000,00 €
Gesamt ca. 15.000,00 €

8.3. Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 35 m x 250,- € 8.750,00 €
Hausanschlüsse 1 St x 900,- € /St 900,00 €
Gesamt ca. 9.650,00 €

Geschätzte Kosten gesamt (gerundet) 35.000,00 €

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, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
9.6	Vermessungsamt	96049 Bamberg
9.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
9.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
9.9	E.on Netz GmbH	96052 Bamberg
9.10	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
9.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.12	Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Nordbayern	96117 Memmelsdorf
9.13	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.14	Naturpark Steigerwald e.V.	91443 Scheinfeld
9.15	Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
9.16	Markt Mühlhausen, VG Höchstadt / A.	91315 Höchstadt / A.
9.17	Stadt Schlüsselfeld	96131 Schlüsselfeld
9.18	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
9.19	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
9.20	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
9.21	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
9.22	Gemeinde Schönbrunn i. Stgw.	96185 Schönbrunn
9.23	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
9.24	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
9.25	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
9.26	Team 4	90491 Nürnberg
9.27	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten

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

Aufgestellt: Bamberg, 19.11.2013

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

