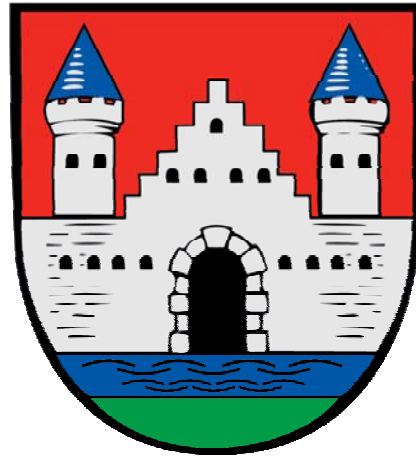


3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HISTORISCHER ORTSKERN BURGEBRACH IM BEREICH DER FL. NRN. 31 UND 32



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

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

"3. Änderung des Bebauungsplanes 'Historischer Ortskern Burgebrach', im Bereich der Fl. Nrn. 31 und 32" Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	01.07.2025
Einwohnerzahl:	
Markt Burgebrach	7.628 EW (01.10.2025)
Gemeindeteil Burgebrach	4.236 EW (01.10.2025)
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

TEAM 4
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
info@team4-planung.de



1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 01.07.2025 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Historischer Ortskern Burgebrach" zum 3. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "3. Änderung des Bebauungsplanes 'Historischer Ortskern Burgebrach' im Bereich der Fl. Nrn. 31 und 32", Gemarkung Burgebrach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist komplett von bebauter Ortslage umgeben und grenzt zusätzlich im Westen an die Ortstraße Raiffeisenweg an.

Es sollen Flächen für ein "Dörfliches Wohngebiet" (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Burgebrach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 31, 32

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung, in Bamberg beauftragt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

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.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Historischer Ortskern Burgebrach" sieht für diesen Bereich eine öffentliche Bedarfsfläche (Feuerwehrhalle) vor. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung findet eine Nutzungsänderung dieser Fläche von der öffentlichen Bedarfsfläche (Feuerwehr) zu einem Dörflichen Wohngebiet hin statt.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche für gemischte Bauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Baufläche ist vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die vorliegenden Ausweisungen sind bereits durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

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

Die Öffentlichkeit wurde vom 10.07.2025 bis 25.07.2025 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 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.

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Gesamtgemeinde Burgebrach ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. So stieg die Einwohnerzahl von 6.502 Personen im Jahr 2011 auf 7.067 im Jahr 2021. Bis zum Jahr 2025 setzte sich dieser Trend fort, sodass die Einwohnerzahl auf 7.628 Personen anwuchs.

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 der Marktgemeinde 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 Mehrheit der Einwohner ist katholisch, während eine kleinere Gruppe evangelisch ist. Die katholischen Gläubigen werden vom Pfarramt St. Vitus in Burgebrach betreut; die evangelischen Christen fallen in die Zuständigkeit des evangelisch-lutherischen Pfarramts Walsdorf. Für beide Konfessionen steht der gemeindliche Friedhof in Burgebrach zur Verfügung.

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

In Burgebrach gibt es drei Kindertagesstätten mit insgesamt neunzehn Kindergärten und Kinderkrippengruppen. Träger ist jeweils die katholische Kirchenstiftung St. Vitus. Schulkinder werden in zehn 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. Für Jugendliche gibt es ein offenes Jugendzentrum in Burgebrach. 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 "Historischer Ortskern, Fl. Nrn. 31 und 32" liegt zentral in Burgebrach im Bereich bestehender Ortsbebauung an der Straße Raiffeisenweg. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung findet eine Nutzungsänderung dieser Fläche von der öffentlichen Bedarfsfläche (Feuerwehr) zu einem dörflichen Wohngebiet hin statt.

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

Das Gelände ist nahezu eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau von ca. 265 m ü. NN.

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

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der "3. Änderung des Bebauungsplanes 'Historischer Ortskern Burgebrach' im Bereich der Fl. Nrn. 31 und 32" beträgt ca. 0,063 ha. Dies entspricht zugleich zu 100 % der Ausweisung als Dorfgebiet (MD).

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Gartenbaubetriebe), Nr. 3 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße "Raiffeisenweg".

Insgesamt wird ein Baurecht ausgewiesen. Zulässig ist eine maximal II-geschossige offene Bauweise, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist (I+D). Es ist nur ein Einzelhaus (offene Bauweise) mit Satteldach und einer Dachneigung von 45° - 53° zulässig. Die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Feuerwehrturms im Plangebiet ist in den Planungen integriert.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. 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" wird die maximal zulässige Firsthöhe sowie traufseitige Wandhöhe vorgeschrieben:

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Die maximale traufseitige Wandhöhe bei Satteldächern beträgt 5,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkaten / Außenwand / OK Dachhaut.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Für den bestehenden ehemaligen Feuerwehrturm gilt eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 12,00 m.

Als Dacheindeckungen sind profiliertes Material (Tonbiberschwanzziegel) in naturrot oder engobiert zugelassen.

Dachgauben sind nur in Form von stehenden Einzelgauben (mit je einem Fenster) nicht breiter als 1,20 m zulässig. Fernsehantennen, Masten für elektrische Leitungen usw. müssen so angebracht werden, dass das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird. Gemeinschaftsantennen für mehrerer Häuser sind anzustreben.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile (Gliederungselemente) ist die Verwendung von Sichtbeton oder ortsüblicher Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Weiß und starke Farben sind zu vermeiden.

An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Beim Kniestock erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen wandseitigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 50 cm über der zugehörigen, bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe liegen. Die unter A 2.4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen (öffentl. Stellplätze) zulässig. Sie sind in Gruppen mit geeigneter Begrünung zusammenzufassen.

Garagen und Carports sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Eine Dachbegrünung ist gewünscht.

Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

Hinsichtlich des Nachweises zu Stellplätzen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Burgebrach.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Naturholz (senkrechter Latenzaun), verputzten Mauern, Naturstein, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecke oder Sträucher) herzustellen. Sockelmauern und Torpfosten dürfen in glattem Sichtbeton ausgebildet werden.

Das natürliche Gelände ist 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.

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

5.1 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 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 Baum-/Strauchpflanzungen sowie Rasen-/ Beetflächen struktureich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für Ge-

hölzpflanzungen sind, zur Stärkung der heimischen Fauna, vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise im Bebauungsplan). Die Anlage von reinen Kies-/Steingärten, die aus flächigen Steinschüttungen mit geringer Bepflanzung bestehen, ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit nicht zulässig. Darunter fallen jedoch keine kleinflächigen Gesteinsschüttungen oder Trockenmauern etc., die zur Strukturanreicherung im Hausgarten dienen können.

Ergänzend zur allg. Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche sind im Plangebiet zusätzliche Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsbereich sowie zum Erhalt der lokalen Regenwasserversickerung ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu minimieren. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter/-rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.) herzustellen sind. Ebenso sind Verkehrswege, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässig herzustellen.

Durch grünordnerische Festsetzungen kann die Entwicklung von potenziellen Habitat-Strukturen für verschiedenen Insekten- und Vogelarten sowie Kleinsäuger gewährleistet werden. Um jedoch mögliche Beeinträchtigungen auf diese Arten zu minimieren bzw. zu vermeiden, sind allg. Festsetzungen zum Artenschutz erforderlich. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Fassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin / warmweiß) zu verwenden sind. Lichtemissionen des Umfeldes sind zudem Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu verhindern bzw. durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.

Des Weiteren sind, um Vogelschlag zu reduzieren, großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>5 m² Fläche) mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme (Bspw. Raffstore oder Holzlamellen etc.) stellen eine Alternative hierzu dar.

Durch die zuvor beschriebenen und im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen fixierten Maßnahmen wird nicht nur ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet, sondern auch die Flächenversiegelung sowie die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft reduziert.

6.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Wesentliche Gründe für das Bauleitverfahren ist der per Satzung beschlossene Sanierungswille im historischen Ortskern der Gemeinde und die daraus resultierende Anpassung des Bebauungsplans an geänderte städtebauliche Ziele. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes erfolgt die Änderung des Bebauungsplans nach den Bestimmungen des § 13a BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB, wonach Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gesetzlich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

6.3 Artenschutz

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

Der zu untersuchende Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral des Hauptortes Burgebrach und direkt innerhalb des Siedlungsraumes. Der Bereich ist aktuell vollständig bebaut und verfügt nur anteilig über strukturarmer Grünflächen sowie geringem Gehölzbestand.

Ökologisch wertvollere Bereiche sind nur in Form von Gehölzstrukturen im Süden vorhanden. Besondere Habitat-Strukturen (Gewässer, Feucht-/Trockenbereiche etc.) sind nicht vorhanden.

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist mit einer Vorbelastung durch bspw. freilaufende Hauskatzen und Hunde zu rechnen, was deutliche negative Auswirkungen auf das potentielle Artspektrum hat. Somit ist nur mit störungstoleranten (Vogel-)Arten zu rechnen, für die eine Mehrbelastung durch die Planung, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Artenschutz und zu Grünordnung, nicht zu erwarten ist.

6.4 Umweltbelange

Da die Bebauungsplan-Änderung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB erfolgt, ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die hierzu notwendige Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die überschlägige Bewertung der Umweltbelange erfolgt deshalb nachfolgend anhand der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i.

Umweltbelange	Bewertung*
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Keine Mehrversiegelung zu erwarten; Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung zur Grünordnung und zum Artenschutz minimiert
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Natura 2000-Gebiete direkt oder indirekt betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Keine Mehrversiegelung zu erwarten; Temporäre Beeinträchtigung durch Bauarbeiten zu erwarten; Insg. keine maßgeblichen Auswirkung zu erwarten
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	keine Kultur- oder Sachgüter direkt oder indirekt betroffen
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Der Bebauungsplan enthält keine Einschränkungen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien, der Wärmeversorgung oder der sparsamen/effizienten Nutzung von Energie
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),	Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich "Flächen für Gemeinbedarf – Feuerwehr" dar und wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung berichtigt. Aus der Nutzungsänderung ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Der Bebauungsplan enthält vorest keine Einschränkungen bzgl. der gibt sein Verlustmehrmaale
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Eine maßgebliche Wechselwirkung der einzelnen Belange der Umwelt ist nicht ersichtlich; Beeinträchtigungen einzelner Belange können u.A. durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen gemindert werden
Fazit: Ausgehend vom aktuellen Bestand im Geltungsbereich sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung und unter der Berücksichtigung festgesetzter Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz, sind in Summe nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.	

* Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen über die bestehende Ortsstraße "Raiffeisenweg" erschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

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

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).

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen 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.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

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 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein Dorf-/Mischgebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 54 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 39 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 Bauherren 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.

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	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
9.7	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.9	Vodafone Kabel Deutschland	90492 Nürnberg
9.10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
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 des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
9.16	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
9.17	Markt Mühlhausen, VG Höchstadt/Aisch	91315 Höchstadt/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, 14.10.2025

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

