

# Markt Burgebrach

---

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Galgenäcker III“ OT Oberharnsbach

### Begründung

Satzung vom 12.12.2017

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Tatiana Bednarikova  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>3</b>
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Geltungsbereich des 2. BBP-Änderung und Erweiterung	4
<b>4.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2017)	5
4.2	Bestandsvermessung (Stand: 02/2017)	5
4.3	Planunterlagen	5
4.4	Im Zuge des Verfahrens überplante bzw. angrenzende Bauleitpläne	6
<b>5.</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBOT</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>10</b>
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)	10
8.1.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	10
8.1.2	Ziele (Z) der Raumordnung	11
8.1.3	Zusammenfassende Bewertung	12
8.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der 17. Änderung 07/2011, Stand der Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“ 09/2014)	12
<b>9.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSE, AKTUELLE NUTZUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGE- BENHEITEN</b>	<b>15</b>
10.1	Schutzgebiete	15



<b>10.2</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>15</b>
<b>10.3</b>	<b>Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>10.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>17</b>
<b>10.5</b>	<b>Geothermie</b>	<b>17</b>
<b>10.6</b>	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>18</b>
<b>10.7</b>	<b>Sonstige Schutzgüter</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>11.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>20</b>
<b>11.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>20</b>
<b>11.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>22</b>
<b>11.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>23</b>
<b>11.5</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>24</b>
11.5.1	Abwasserentsorgung	25
11.5.2	Niederschlagswasser	25
11.5.3	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	26
11.5.4	Müllbeseitigung	26
<b>11.6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
<b>11.7</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>27</b>
<b>11.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>28</b>
11.8.1	Haustechnische Anlagen	28
11.8.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzimmissionen	29
11.8.3	Landwirtschaftliche Immissionen	30
11.8.4	Verkehrslärm	35
11.8.5	Gewerbelärm	36
<b>12.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>36</b>
<b>12.1</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>36</b>
<b>12.2</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>36</b>
<b>12.3</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>37</b>
<b>12.4</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Carports</b>	<b>38</b>
<b>12.5</b>	<b>Untergeordnete Nebenanlagen</b>	<b>38</b>
<b>12.6</b>	<b>Nicht überbaute Flächen</b>	<b>38</b>
<b>12.7</b>	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b>	<b>39</b>

<b>12.8</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	<b>39</b>
<b>12.9</b>	<b>Straßenraumbelichtung</b>	<b>39</b>
<b>12.10</b>	<b>Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien</b>	<b>40</b>
<b>12.11</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>44</b>
<b>13.1</b>	<b>Beschreibung Ausgangszustand</b>	<b>44</b>
<b>13.2</b>	<b>Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</b>	<b>44</b>
13.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	44
13.2.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	44
13.2.2.1	Säugetiere	44
13.2.2.2	Reptilien	45
13.2.2.3	Amphibien	45
13.2.2.4	Käfer	46
13.2.2.5	Schmetterlinge	46
13.2.2.6	Weichtiere (Schnecken, Muscheln), Fische	46
13.2.2.7	Libellen	47
<b>13.3</b>	<b>Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL)</b>	<b>47</b>
<b>13.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>48</b>
<b>13.5</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)</b>	<b>48</b>
<b>14.</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>48</b>
<b>15.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>51</b>
<b>16.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>52</b>
<b>17.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN</b>	<b>52</b>
<b>18.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>52</b>
<b>18.1</b>	<b>Gewählte Verfahrensart</b>	<b>52</b>
<b>18.2</b>	<b>Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>53</b>
<b>18.3</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>54</b>



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Grundlagen der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (BBPs) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die PlanzV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375) geändert worden ist.

### **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Der Marktgemeinderat von Burgebrach fasste in seiner Sitzung am 09.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, die 2. Änderung und Erweiterung des BBPs „Galgenacker III“ im OT Oberharnsbach aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Es ist Aufgabe des Marktes alles zu unternehmen, um Oberharnsbach als Wohnstandort und lebendigen, belebten Ort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern nach Oberharnsbach zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung der im Ort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. Vereine, Freiwillige Feuerwehr, gastronomische Einrichtungen usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Der Markt profitiert von jedem Neubürger bzw. Zuzug. Insofern verfolgt er gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.



Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt sich um eine sog. „Angebotsplanung“, mit der eine Nachfrage erzeugt werden soll. Wie seitens der Rechtsprechung regelmäßig festgestellt wird, muss zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine konkrete Nachfrage nicht vorhanden sein. Es genügt vielmehr die Annahme, dass aller Voraussicht nach eine entsprechende Nachfrage entstehen wird. Der Markt verfolgt insofern das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Baulandausweisung dient dazu, sowohl der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, als auch einen Zuzug von Neubürgern zu generieren. Der Grundstückseigentümer selber beabsichtigt die Errichtung zweier Wohnhäuser im Plangebiet.

Der Markt Burgebrach ist aktiv darum bemüht, den Vorgaben der Landesplanung nach einer verstärkten Innenentwicklung nachzukommen. Jedoch sind die damit verbundenen Maßnahmen und Aktivitäten nicht ausreichend, um den derzeit vorhandenen Bedarf und die Nachfrage an Baulandflächen befriedigen zu können.

Die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird auch durch die nachfolgenden Tabellen 1 und 2 unterstrichen.

In der Tabelle 1 wird die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Burgebrach in der Zeit von Ende 2004 bis Ende 2015 dargestellt.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2004	6427		
2005	6459	+ 32	+ 0,50 %
2006	6474	+ 15	+ 0,23 %
2007	6466	- 8	- 0,12 %
2008	6472	+ 6	+ 0,09 %
2009	6476	+ 4	+ 0,06 %
2010	6483	+ 7	+ 0,11 %
2011	6440	- 43	- 0,66 %
2012	6508	+ 68	+ 1,06 %
2013	6553	+ 45	+ 0,69 %
2014	6627	+ 74	+ 1,13 %
2015	6673	+ 46	+ 0,69 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Burgebrach zwischen den Jahren 2004 - 2015 (Quelle: Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung)

Hinsichtlich der konkreten Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberharnsbach liegen für die Jahre zwischen 2010 bis 2016 folgende Einwohnerzahlen vor (s. Tab. 2):



Jahr	Bevölkerungs- zahlen	Zuwachs / Ab- nahme in EW	Zuwachs / Ab- nahme in %
2010	295		
2011	299	+ 4	+ 1,36 %
2012	297	- 2	- 0,67 %
2013	296	- 1	- 0,34 %
2014	297	+ 1	+ 0,34 %
2015	294	- 3	- 1,01 %
2016	291	- 3	- 1,02 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberharnsbach zwischen den Jahren 2010 und 2016 (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach)

Fazit:

- Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, ergab sich im Markt Burgebrach zwischen 2004 bis 2015 insgesamt eine Bevölkerungszunahme um 246 Einwohner (EW, + 3,83 %).
- Der höchste Bevölkerungsstand war im Jahr 2015 zu verzeichnen, der geringste im Jahr 2004.
- Von 2000 bis 2016 ergab sich im Ortsteil Oberharnsbach in der Gesamtzusammenschau ein Bevölkerungsrückgang im Umfang von 4 EW (- 1,36 %).

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2034 wird durch das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für den gesamten Landkreis Bamberg - und damit auch für den Markt Burgebrach - eine Bevölkerungszunahme von 144.695 EW (2014) auf 146.700 EW (2034) prognostiziert (+ 1,40 %).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Burgebrach (s. Tab. 1) ist festzustellen, dass der Markt selber dem Trend der Entwicklungsprognose folgt bzw. deutlich darüber liegt. Der OT Oberharnsbach hingegen liegt deutlich hinter der Entwicklungsprognose zurück (s. Tab. 2).

Um die Entwicklungsprognose weiterzuführen, hält es der Markt Burgebrach daher für geboten, innerhalb seines gesamten Marktgemeindegebietes, so auch im OT Oberharnsbach, neue Baurechte auszuweisen, um eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu schaffen.

Um hierbei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, die vorliegende 2. BBP-Änderung und Erweiterung aufzustellen. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit vorhanden und begründet.

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Burgebrach gehört zum Landkreis Bamberg und liegt ca. 15 km Luftlinie südwestlich von Bamberg, an der Bundesstraße B 22. Der Ortsteil Oberharnsbach liegt gleichfalls an der B 22 („Burgebracher Straße“), jedoch ca. 3,0 km Luftlinie östlich des Hauptortes (s. Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Ortsteils Oberharnsbach östlich des Hauptortes Burgebrach (mit rot gestricheltem Kreis gekennzeichnet, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet selber befindet sich am westlichen Ortsrand Oberharnsbachs, nördlich der B 22, im Übergangsbereich zur freie Landschaft (s. Abb. 2).

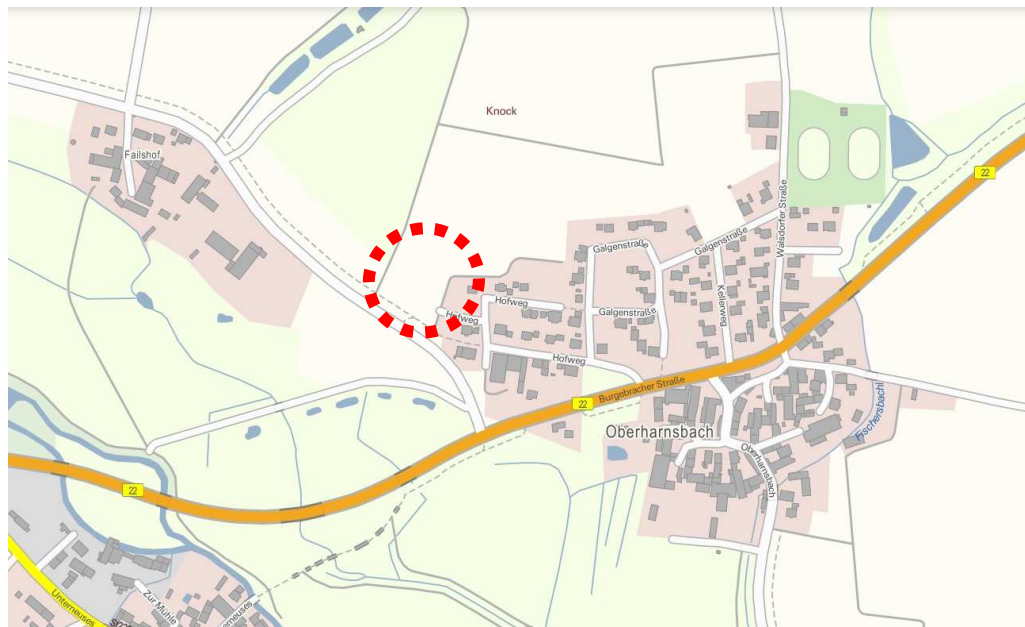


Abb. 2: Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Oberharnsbach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, Abgrenzung schematisch dargestellt, o. M., Ausschnitt aus TK Blatt 6130, Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

### 3.2 Geltungsbereich des 2. BBP-Änderung und Erweiterung

Die Geltungsbereichsgröße der 2. BBP-Änderung und Erweiterung beträgt ca. 0,39 ha. Das Plangebiet wird





- im Norden durch die Fl.-Nrn. 324 (Gmkg. Oberharnsbach, landwirtschaftliche Nutzflächen), 325/13 (Gmkg. Oberharnsbach, öffentlicher Flur-/Feldweg), 325/17, (Gmkg. Oberharnsbach, öffentliche Grünflächen) und 325/16 (Gmkg. Oberharnsbach, noch nicht unbebautes Baugrundstück),
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 325/23 und 422/7 (beide Gmkg. Oberharnsbach, öffentlicher Geh-/Radweg), Fl.-Nr. 325/13 (Gmkg. Oberharnsbach öffentlicher Feld-/Flurweg), Fl.-Nr. 325/20 (Gmkg. Oberharnsbach, Regenrückhaltebecken) und durch die Fl.-Nr. 325/19, (Gmkg. Oberharnsbach, Privatgrundstück mit Wohnhaus),
- im Westen durch die Fl.-Nr. 821 (Gmkg. Unterneuses, öffentlicher Flur-/Feldweg) sowie
- im Osten durch die Fl.-Nr. 325/14 (Gmkg. Oberharnsbach, Ortsstraße „Hofweg“)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Oberharnsbach vollflächig oder teilflächig (TF):

Fl.-Nrn. 325, 325/13 (TF), 325/15 und 325/17 (TF)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung der 2. BBP-Änderung und Erweiterung ersichtlich.

## **4. PLANGRUNDLAGEN**

### **4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2017)**

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, Geodaten Online, Stand 03/2017) zugrunde.

### **4.2 Bestandsvermessung (Stand: 02/2017)**

Die Planung basiert auf einer digitalen Bestandsvermessung, die durch den Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 325 (Gmkg. Oberharnsbach) erstellt wurde.

Die Bestandsvermessung sowie die Höhenschichtlinien sind der Planzeichnung in einem braunen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Vermessung/Darstellung des Urgeländes.

### **4.3 Planunterlagen**

Der vorliegende Bauleitplan wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen des Geltungsbereiches. Bestandteile des Planentwurfes sind:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 12.12.2017), H & P, Bamberg
- Begründung zur Satzung (Stand: 12.12.2017), H & P, Bamberg

#### **4.4 Im Zuge des Verfahrens überplante bzw. angrenzende Bauleitpläne**

Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne sind auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender BBP erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich (oder Teile davon) anderweitige Festsetzungen enthält. Ein neuer BBP überlagert damit den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, es jedoch nicht aufheben.

Diese Überlagerung des in dem früheren BBP festgesetzten Rechts greift allerdings nicht, wenn der später erlassene BBP - aus welchen Gründen auch immer - nicht (mehr) wirksam ist. Entfällt wegen dieser Unwirksamkeit der späteren Rechtsnorm die Möglichkeit der Normenkollision, kann die vorbeschriebene Rechtsfolge nicht eintreten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss vom 21.04.1998 den Bebauungsplan „Galgenäcker III“ als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt am 02.07.1998 rechtskräftig (s. Abb. 3).

Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss vom 16.01.2007 den Urplan erstmals geändert und auf den Fl.-Nrn. 426 und 426/1 (beide Gmkg. Oberharnsbach) bis dato festgesetzte private Grünflächen in ein Mischgebiet umgewandelt.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung 3 ersichtlich wird, überlagert die 2. BBP-Änderung „Galgenäcker III“ die Flächen des Geltungsbereiches am Westrand des Urplanes. Der bis dato rechtskräftige BBP weist hier eine Verkehrsgrünfläche (grünelbe Farbe) mit einer Gesamtbreite von 6,0 m, einen Geh-/Wirtschaftsweg („Planweg 3“) mit einer Gesamtbreite von 3,0 m und öffentliche Grünflächen aus. Diese Bereiche werden im Rahmen der 2. Änderung in öffentliche Straßenverkehrsflächen geändert. Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Ausführungen in Kapitel 11.4 („Verkehrsflächen“) wird verwiesen.

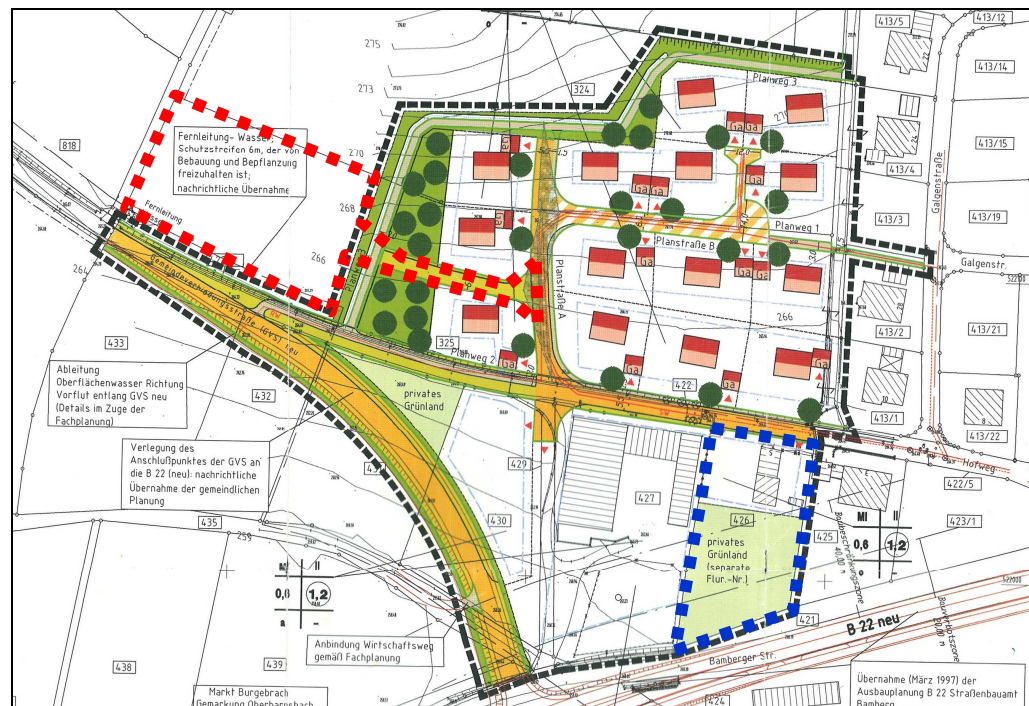


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BBP „Galgenäcker III“ (der Geltungsbereich des rechtskräftigen BBPs „Galgenäcker III“ ist mit einer schwarz gestrichelten Linie, der Geltungsbereich der 1. BBP-Änderung „Galgenäcker III“ mit einer blau gestrichelten Linie, der Geltungsbereich der 2. BBP-Änderung und Erweiterung „Galgenäcker III“ mit einer rot gestrichelten Linie dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Burgebrach)

## 5. ENTWICKLUNGSGEBOT

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der Markt Burgebrach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Dieser wurde im Rahmen der 4. Änderung über die gesamte Gemeindegebietsfläche fortgeschrieben, in der Fassung vom 29.07.2008 am 10.02.2009 festgestellt und vom LRA Bamberg am 28.05.2009 genehmigt. Der FNP/LSP wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 18.06.2009 wirksam.

Zwischenzeitlich liegt die 12. Änderung vor. Diese wurde vom Marktgemeinderat am 08.11.2016 festgestellt, mit Bescheid des LRAs Bamberg vom 07.03.2017 genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23.03.2016 wirksam.

Der derzeit für den Geltungsbereich der 2. BBP-Änderung und Erweiterung wirksame Planungsstand ist der nachfolgenden Abbildung 4 zu entnehmen.

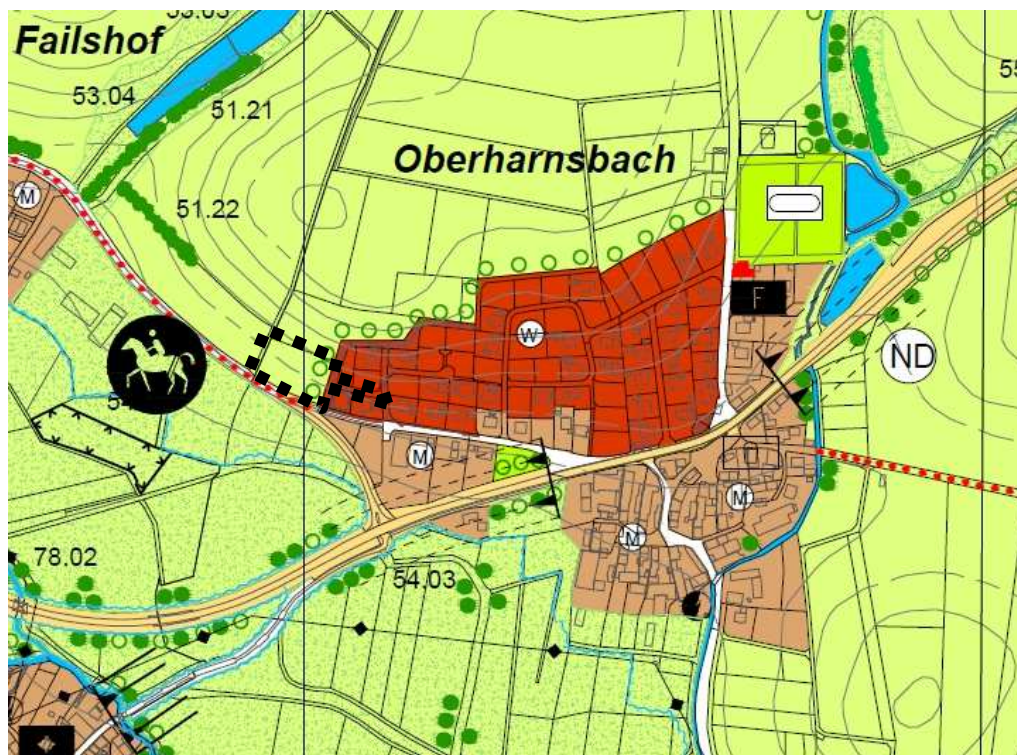


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LSP des Marktes Burgebrach, (Änderungsbereich schwarz gestrichelt dargestellt, Darstellung geordnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, o. M.; Quelle: Höhnen & Partner, Bamberg)

Wie aus der vorhergehenden Abbildung 4 erkennbar ist, kann die vorliegende 2. BBP-Änderung nicht aus dem wirksamen FNP/LSP entwickelt werden. Der FNP/LSP stellt innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (s. hell grüne Flächen), geplante Baumpflanzungen (s. grüne Kreise, Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung) und zum Teil Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (s. rote/orange Flächen) dar.

Im vorliegenden Planfall nach § 13 b BauGB (s. hierzu Ausführungen in Kap. 18.1 „Gewählte Verfahrensart“) gilt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB analog. Demnach kann ein BBP/GOP, der, wie im vorliegenden Fall zutreffend, von den Darstellungen des FNPs/LSPs abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP/LSP geändert oder ergänzt ist, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, demnach des gesamten Gebietes des Marktes Burgebrach inkl. aller dazugehöriger Ortsteile, nicht beeinträchtigt wird. Dies kann im vorliegenden Fall u. a. bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Art der Nutzung, die sich nahtlos in den Bestand einfügt, ausgeschlossen werden.

Insofern ist der FNP/LSP im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 6. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Burgebrach im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanänderung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund



von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/ oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

## **7. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung des Marktes Burgebrach ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planänderung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Marktgemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Stadt Schlüsselfeld, Markt Burgwindheim, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Gemeinde Lisberg, Gemeinde Walsdorf, Gemeinde Stegaurach, Gemeinde Frensdorf, Gemeinde Pommersfelden, Markt Mühlhausen) bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegenden 2. BBP-Änderung und Erweiterung beeinträchtigt und oder tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv der Markt Burgebrach durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ innerhalb seines Gemeindegebietes sowie gemäß den Planungsabsichten seines FNPs/LSPs nicht in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet.
- Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planung gleichfalls nicht ausgelöst.





- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z. B. Ver- und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb der Ortslage von Oberharnsbach bzw. vollständig innerhalb des Marktgebietes abgewickelt werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde wegen fehlender Betroffenheit von Belangen anderer Kommunen von deren Beteiligung auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung abgesehen. Der Markt ist der gesetzlichen Verpflichtung des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

## **8. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG**

### **8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)**

#### **8.1.1 Grundsätze (G) der Raumordnung**

Unter den Grundsätzen der Raumordnung versteht man allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie dienen als Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange von höherem Gewicht überwindbar. Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Im Hinblick auf gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).
- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

#### 8.1.2 Ziele (Z) der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen der Raumordnung handelt es sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter. Die Bauleitplanung ist diesen Zielen „anzupassen“. Der Markt Burgebrach und damit auch die Flächen des Änderungsgeltungsbereiches liegen laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region „Oberfranken - West (4)“ (s. Abb. 5).



Abb. 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o. M., Gemeindegebiet grün gestrichelt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)



Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).
- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

### 8.1.3 Zusammenfassende Bewertung

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten sowie insbesondere den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderläuft, sondern diese integriert und berücksichtigt. Auf die nachfolgenden Informationen wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen deutlich, wie die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben der Raumordnung angepasst wurde bzw. wie sie diese berücksichtigt.

## 8.2 **Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der 17. Änderung 07/2011, Stand der Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“ 09/2014)**

Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Vorgaben des RPs von Relevanz (Hinweis: Aus dem RP in der derzeit gültigen Fassung lässt sich mit Ausnahme des Kapitels „B V Technische Infrastruktur“ die im LEP durchgängig praktizierte Unterscheidung von Zielen (Z) und Grundsätzen(G) nicht entnehmen).



Der Markt Burgebrach und damit auch der Geltungsbereich liegen laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) im „Allgemeinen ländlichen Raum“, in der Region Nr. 4 „Oberfranken - West“ (s. Abb. 6). Der Markt Burgebrach ist als Grundzentrum und Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft ausgewiesen.

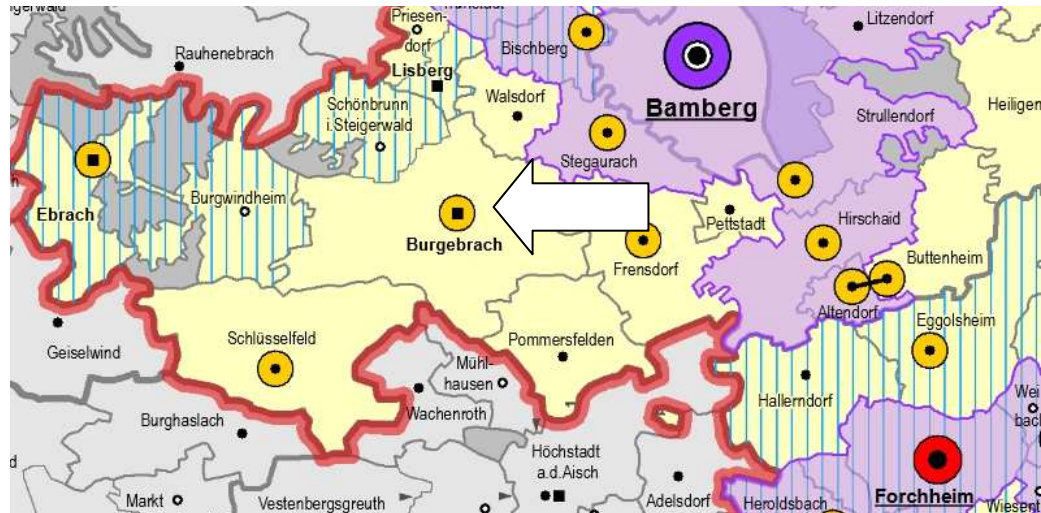


Abb. 6: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Burgebrach markiert mit weißen Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: [www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten](http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten), Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“, redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2013)

Weiterhin sieht der RP folgende, für die Planung relevante Leitbilder vor:

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelastigung und Überlastung des Verkehrsnetzes o. ä.) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II, 1.1.4, RP).
- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II, 1.1, RP).
- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B II, 1.8, RP).
- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B II, 2.1, RP).

Regionale Grünzüge und/oder Trenngrün sind im Plangebiet sowie in seinem Umfeld nicht ausgewiesen. Es liegt nicht innerhalb sog. „Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete“ und auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eigenschaftsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen bzw. für Windkraftanlagen, ausgewiesen.

Der RP trifft darüber hinaus keine weiteren, für das Plangebiet relevanten infrastrukturellen Festsetzungen (z. B. zu Verkehrsinfrastrukturen, Umschlaganlagen für Güter oder zu Ver- und Entsorgungsinfrastruktur).

Fazit: Die vorliegende Planung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten der Regionalplanung nicht zuwider. Auf die nachfolgenden Informationen wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Leitbildern und Vorgaben deutlich, wie der vorliegende Bauleitplan den Vorgaben der Regionalplanung/Raumordnung angepasst wurde und wie er diese berücksichtigt.

## 9. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSSE, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 7) zu entnehmen.



Abb. 7: Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden bereits in Kapitel 3.2 („Geltungsbereich der 2. BBP-Änderung und Erweiterung“) beschrieben.

Die Geltungsbereichsflächen selber sind derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, vollständig strukturlos, ausgeräumt und gehölzfrei.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nr. 325/17 (Gmkg. Oberharnsbach) eine extensiv genutzte öffentliche Grünfläche. Derzeit erfolgt auf Teilflächen des Grundstücks die Lagerung von Brennholz.

Das Plangebiet beinhaltet weiterhin Teilflächen eines Feld-/Flurweges mit Randgraben (Fl.-Nr. 325/13, Gmkg. Oberharnsbach) und einen 6,0 m breiten Grünweg (Fl.-Nr. 325/15, Gmkg. Oberharnsbach).



Zugangsmöglichkeiten in die nördlich und westlich angrenzende Feldflur (Acker- und Grünlandflächen) bestehen über direkt an das Plangebiet anschließende bzw. angrenzende Feld-/Flurwege und über einen asphaltierten Geh-/Radweg.

Das Gebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 270,00 m üNN auf ca. 265,00 m üNN in Richtung „Sauerwiesgraben“ bzw. „Raue Ebrach“ ab. Dies entspricht einem durchschnittlichen Diagonalfälle innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 8,0 %.

Fließgewässer, dauerhaft wasserführende Gräben, Feuchtstrukturen, Feuchtwiesen, stehende Gewässer (Tümpel, Teiche, Wasserflächen o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN**

### **10.1 Schutzgebiete**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS-Natur Online (FIN-Web) befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (A/E-Flächen, Ankaufsflächen, sonstige Flächen, Ökointofflächen).

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSPs für den Landkreis Bamberg weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.

Ausführungen zu weiteren Schutzgebieten (z. B. Trinkwasserschutzgebiete o. ä.) finden sich im nachfolgenden Kapitel 10.6 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete Grundwasser“).

### **10.2 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf das Vorkommen eines Bodendenkmals in unmittelbarer Nähe zum Pla-



nungsgebiet hingewiesen. Dieses befindet südwestlich des Geltungsbereiches in einer Luftlinienentfernung von ca. 45 m. Es handelt sich um das Bodendenkmal D-4-6130-0026 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung).

Es ist möglich, dass die Siedlung bis in den Planungsbereich hin einzieht. Deshalb sind hier weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

### 10.3

#### Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt.



In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, „Boden - Nutzpflanze“ und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

#### **10.4 Geologie/Baugrund**

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ sowie der „Geologischen Karte von Bayern“ (M 1 : 25.000, Kartenblatt 6130) befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Sandsteinkeuperregion“.

Weitere Aussagen zu den Haupteinheiten liefert der „Umwelt Atlas Bayern“ für das Kartenblatt 6130 nicht.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können derzeit keine Angaben zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden.

Künftigen Investoren, Bauwilligen, Vorhabenträger o. ä. wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Insofern verstehen sich die vorhergehenden Ausführungen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen geeignet und ausreichend tragfähig/standfest ist.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (Senkungsgebiete, Erdfälle, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen) verbunden sind.

Auf die diesbezüglich relevanten ergänzenden Detailangaben zum Untergrund in Kapitel 10.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

#### **10.5 Geothermie**

Nach Auskunft des Informationssystems für oberflächennahe Geothermie (IOG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist festzustellen:

- Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Hinsichtlich der Grabbarkeit werden Detailuntersuchungen vor Ort empfohlen. Der Bodentyp am Standort besteht fast ausschließlich aus Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusfüh-



rendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Die Bodenart am Standort besteht aus Sand und Lehm bis Ton.

- Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen nicht erlaubt.
- Grundwasserwärmepumpen sind nur nach einer Einzelfallprüfung möglich.

Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des IOGs gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen das WWA Kronach und das LRA Bamberg für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung.

## **10.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiete

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch detaillierte Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserverhältnisse gewinnen zu können.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser sowie gegen aus den benachbarten Flächen ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer im privaten Zuständigkeitsbereich.

Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU-Beton nach DIN EN 1992 (EC2) sind die Anforderungen der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen



bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten.

Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

## **10.7 Sonstige Schutzgüter**

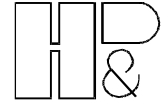
Die Fl.-Nr. 325 (Gmkg. Oberharnsbach) wird derzeit an ihrem Südrand durch eine Wasserleitung mit Steuerkabel (DN 400 B) des Zweckverbandes Wasserversorgung Auracher Gruppe gekreuzt. Die Planung berücksichtigt diesen Leitungsverlauf bzw. die damit verbundene Teilflächeninanspruchnahme und sieht hier entsprechende, mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Auracher Gruppe sowie zu Gunsten des Marktes Burgebrach zu belastende Flächen vor (s. hierzu auch Ausführungen in Kap. 11.7 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“).

Im Zuge der Bauausführung sind die Belange der angrenzenden Wohnbebauung und der dortigen Privatgrundstücke zu berücksichtigen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) sind dort während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Darüber hinaus handelt es sich „nur“ um temporäre Auswirkungen.

Durch die bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten Ackerflächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken Dritter sind berücksichtigt.

Nordwestlich des Plangebietes, südlich des „Grasmannsdorfer Weges“, befindet sich in einer Entfernung ein großer landwirtschaftlicher Betrieb („Green Ground Ranch“), der sich auf Pferdehaltung spezialisiert hat (hauptsächlich Pensionspferde mit Reithalle, Stallungen, Weiden usw.). Regelmäßig werden Turnierveranstaltungen durchgeführt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 11.8.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) wird hingewiesen.



## **11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen in die 2. BBP-Änderung und Erweiterung integriert worden.

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Urplanes „Galgenacker III“.

Das Plangebiet wird insofern unverändert als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht und auch nicht notwendig sind. Dahinter steht die baugestalterische Absicht des Marktes, eine weitgehend einheitliche Bebauung zu erreichen. Insofern verfolgt der Markt ein konkretes gestalterisches Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten und überschaubaren Orts- bzw. Siedlungsflächenteils. Diese städtebauliche Gestaltungsabsicht knüpft an den Charakter des vorliegend zu beurteilenden Gebietes an. Auf Grundlage der Planung wird jedoch gegenüber der benachbarten Wohnbebauung eine höhere Baudichte ermöglicht (auch Doppelhäuser, nicht nur Einzelhäuser zulässig).

Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten („Wo“) zulässig.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.



Die im Plangebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.

Diese beiden Festsetzungen orientieren sich an den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ zulässigen Maßen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Diese Geschossigkeit orientiert sich an der der benachbarten, bestehenden Wohngebäude. Mit dieser Festsetzung werden in Abhängigkeit der örtlichen Topographie und der künftig zu erwartenden Grundstücksgrößen insbesondere auch die Belange der angrenzenden, benachbarten und bereits bestehenden Wohngebäude gewürdigt. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen (Gebot der Rücksichtnahme).

Für die in dem mit "WA I" gekennzeichneten Bereichen talseitig der „Planstraße B“ gelegenen Wohngebäude gilt, dass die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) max. 0,50 m über dem Höhenniveau der "Planstraße B" liegen darf.

Für die in dem mit "WA II" gekennzeichneten Bereichen bergseitig der „Planstraße B“ gelegenen Wohngebäude gilt, dass die OK RFB EG max. 1,00 m über dem Höhenniveau der "Planstraße B" liegen darf.

Für die vorgenannte maximale Höhenlage der OK RFB EG werden folgende Bezugspunkte definiert:

- Für das südöstliche („WA I“) und das nordöstliche Baugrundstück („WA II“): Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Planstraße B“) an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohngebäudeaußenwand (s. Abb. 9)

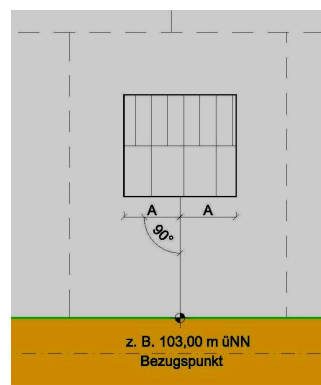


Abb. 9: Darstellung des Höhenbezugspunktes für das südöstliche („WA I“) und das nordöstliche („WA II“) Baugrundstück (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für das südwestliche („WA I“) und das nordwestliche („WA II“) Baugrundstück, die nur mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe des höchstens Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Planstraße B“) an der Straßen-

begrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohngebäudeaußenwand (s. Abb. 10)

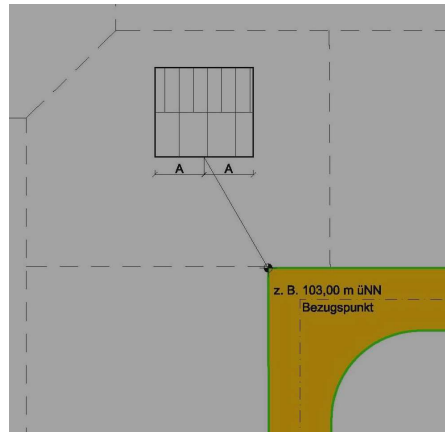


Abb. 10: Darstellung des Höhenbezugspunktes für das südwestliches und das nordwestliches Grundstück, die mit einem kleinen Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Die genaue Höhenlage der Straßen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen der 2. BBP-Änderung und Erweiterung nicht möglich ist.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlich vorhandenen Bestand einfügt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

### 11.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenstern (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Künftige Gebäude sind entweder als freistehende Einzel- oder als Doppelhäuser (ED) auszuführen.

Mit der 1998 novellierten Fassung des BauGBs wurden die Kommunen explizit dazu aufgefordert, die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 1, Abs. 5, Nr. 7 BauGB).

Dieser Belang verpflichtet die Kommunen, die Anforderungen der Solarenergienutzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten und diese gegen eventuell konkurrierende Belange abzuwägen.



Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Hauptgebäudefirstrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) sind zu beachten. Mit dieser Festsetzung möchte der Markt trotz der weitgehenden Wahlfreiheiten im Hinblick auf die zulässigen Bau- und Dachformen einen gewissen einheitlichen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen entlang der Erschließungsstraßen erreichen und eine zu große gestalterische Unruhe im Gebiet vermeiden. Darüber hinaus zielt die getroffene Festsetzung auf eine energetisch möglichst optimale Südausrichtung der Gebäude ab.

## 11.4 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Ausgehend von der bestehenden asphaltierten Ortsstraße „Hofweg“ wird das Plangebiet mit neuen Erschließungsstraßen erschlossen (öffentliche Straßenverkehrsflächen). Die Ausbaubreite der angeschlossenen „Planstraße A“ ist mit max. 6,00 m festgesetzt. „Planstraße A“ endet in einem Wendehammer (Radius 6,0 m), der gemäß den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) richtlinienkonform für die Nutzung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeuge (Bemessungsfahrzeug) ausgelegt ist.

Ausgehend von der „Planstraße A“ in Richtung Westen ist die „Planstraße B“ mit einer Ausbaubreite von max. 5,50 m als Stichstraße geplant.

Nachrichtlich gekennzeichnet (kleines schwarzes Dreieck) sind im neu geplanten Wohngebiet unverbindliche Standortvorschläge für dortige Grundstücks-/Garagenzufahrten.

Notwendige Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in den „Hofweg“ sind für eine Anfahrtsichtgeschwindigkeit von 30 km/h nachgewiesen. Diesbezüglich gelten folgende Vorgaben:

- Die Sichtfelder der „Planstraße A“ im Einmündungsbereich in den „Hofweg“ sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Zäune/Einfriedungen, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen überschreiten, sind unzulässig.

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich wird, überlagert das Sichtdreieck in einem kleinen Teilbereich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 325/19 (Gmkg. Oberharnsbach). Hier befinden sich nach örtlicher Inaugenscheinnahme derzeit jedoch keine Einbauten, Mauern, Pflanzungen o. ä., die das Sichtdreieck beeinträchtigen könnten.

Eine andere als die gewählte Straßenführung für die „Planstraße A“ ist nicht möglich. Die Fl.-Nr. 325/15 (Gmkg. Oberharnsbach) wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Urplanes genau für die darin festgesetzte, 6,0 m breite Straße (im Urplan ist sie als „Verkehrsr Grünfläche“ ausgewiesen) inkl. der Radienbereiche abgemarkt.



Die im Urplan „Galgenäcker III“ eingetragenen Sichtdreiecke beachten die Anfahrtsicht für wartepflichtige Kraftfahrer nicht. Deshalb weicht die (falsche) Darstellung der Sichtdreiecke im Urplan gegenüber der richtigen in der 2. BBP-Änderung und Erweiterung ab.

Bei der 2. BBP-Änderung und Erweiterung handelt es sich um das Bauen im Bestand und insofern nicht um die Errichtung von Erschließungsanlagen auf einer freien, unbeeinträchtigten Fläche ohne Bezug zur benachbarten Bebauung. Unter solchen Verhältnissen ist nicht immer alles Wünschenswerte und Notwendige machbar. Jedoch ist in der Zusammenfassung festzustellen, dass zukünftig trotz der geringfügigen Inanspruchnahme von Privatgrund durch den Südteil des Sichtdreieckes keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit festzustellen sind, insbesondere nicht unter Berücksichtigung der geringen Verkehrszahlen und der niedrigen, zulässigen Fahrgeschwindigkeiten.

Weiterhin gelten für die Privatgrundstücke folgende Vorgaben:

- Die Sichtfelder im Bereich der auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mündenden privaten Grundstücksein- bzw. -ausfahrten sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Zäune/ Einfriedungen, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen überschreiten, sind unzulässig.
- Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf aus den angrenzenden Privatgrundstücken heraus künftig kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss im Bereich dieser Verkehrsflächen sowie der der angrenzenden Grundstücke darf durch die jeweiligen neuen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Durch zu erwartende neue Bepflanzungen im Bereich künftiger privater Baugrundstücke entlang der geplanten Erschließungsstraßen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch die künftigen Eigentümer der anliegenden Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten.

## **11.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen.

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.



#### 11.5.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation (Trennsystem) angeschlossen werden. Ein im „Hofweg“ vorhandener Schmutzwasserkanal ist hierfür ausreichend dimensioniert.

#### 11.5.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet und/oder ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt.

Die vorgesehene nachhaltige Entwässerung im Trennsystem entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Alle Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen.

Im Falle einer örtlichen Versickerung sind darüber hinaus folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens einen Meter betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.

Für die künftige, dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachfolgende konkrete Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume)
- DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlä-



gigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO den zuständigen Genehmigungsbehörden angezeigt werden.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung (zumindest teilweise) entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteinrichtungen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.

#### 11.5.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet kann an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und dem Markt Burgebrach zu errichten.

Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Bezüglich der das Plangebiet im Süden kreuzenden Wasserleitung wird auf die vorhergehenden Ausführungen in Kapitel 10.7 („Sonstige Schutzgüter“) verwiesen.

#### 11.5.4 Müllbeseitigung

Die Wendeanlage am Westende der „Planstraße A“ ist für die Benutzung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) gemäß den Vorgaben der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) richtlinienkonform dimensioniert.

Künftige Anwohner beiderseits der „Planstraße B“ (nicht befahrbar für Müllfahrzeuge) müssen zukünftig ihre Müllgefäße im Bereich der neu geplanten Wendeanlage bereitstellen (max. Transportentfernung ca. 40,0 m).



## **11.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Pro 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder ein Obstbaum gemäß der Artenlisten 1 und 3 (s. Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten. Gehölzausfälle sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall/Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte bzw. die Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Festsetzungen.

## **11.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanzV, schwarze Farbe).

Die Geltungsbereiche der angrenzenden bzw. überplanten Bauleitpläne (s. hierzu Ausführungen in Kap. 4.4 „Im Zuge des Verfahrens überplante bzw. angrenzende Bauleitpläne“) sind nachrichtlich mit dem Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanzV dargestellt, jedoch zur besseren Darstellung mit dem Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanzV in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Arten der Nutzung bzw. Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung sind durch das entsprechende Planzeichen Nr. 15.14 gemäß PlanzV (schwarze „Perlenkettensignatur“) untereinander abgegrenzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als unverbindlicher Vorschlag und somit nur als zeichnerischer Hinweis zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die Grundstücksanzahl werden erst im Rahmen der künftig durchzuführenden Sonderung festgelegt.

Im Süden des Geltungsbereiches, auf Teilflächen der Fl.-Nr. 325 (Gmkg. Oberharnsbach), sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Marktes Burgebrach und des Zweckverbandes Wasserversorgung Auracher Gruppe zu belastende Flächen festgesetzt (Wasserleitung DN 400 B mit Steuerkabel, Schutzstreifen 3,00 m beiderseits der Leitungsachse).

## 11.8 Immissionsschutz

### 11.8.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe in einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen (Immissionsorten [IO]):

- IO im „WA“:

tags (6.00 - 22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste installierte Wärmepumpe o. ä. im Plangebiet alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage.

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA-Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ergibt sich insofern ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags von max. 49 dB(A) und nachts von 34 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt hierzu einen Nachweis verlangen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“

Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, sowie
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.



Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splittergeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen o. ä.).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl o. ä.).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

#### 11.8.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzimmissionen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Folgendes ist festzuhalten und zu berücksichtigen:

- Das Vorhaben verursacht im Wesentlichen Stellplatzimmissionen. Diese stellen eine zulässige Nutzung dar. Die dadurch verursachte Geräuschentwicklung ist als übliche Alltagserscheinung anzusehen.



- Die Anzahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung in Abhängigkeit von den je Baurecht maximal zulässigen Wohneinheiten. Hierdurch ergibt sich eine definierbare Anzahl an potenziell neuen An- und Abfahrten.

Durch die geplante Wohnbebauung und den dadurch verursachten Verkehr werden weder innerhalb des Plangebietes noch aus dem Plangebiet heraus gegenüber der östlich benachbarten, bestehenden Wohnnutzungen unzulässige, dem gesunden Wohnen entgegenstehende Schallemissionen verursacht.

### 11.8.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Besonders hinzuweisen ist auf einen in direkter Nachbarschaft zum derzeitigen westlichen Ortsrand von Oberharnsbach und damit auch in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Betrieb Bogensberger, „Green Ground Ranch“, Fl.-Nr. 816, Gmkg. Unterneuses), der sich auf Pferdehaltung (hauptsächlich Pensionspferde) spezialisiert hat. Der Betrieb bewirtschaftet ca. 70 ha Fläche und hält ca. 60 - 70 Pferde.

Es handelt sich um einen Biobetrieb mit Reithalle, Allwetter-Reitplatz, Führanlage, 60 Paddockboxen und Sand- und Wiesenkoppeln. Im Rahmen des Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum in Bayern 2014 - 2020 wurde dieses Projekt der Ranch durch den Freistaat Bayern mitfinanziert. Insofern besteht auch ein erhebliches öffentliches Interesse an dem uneingeschränkten Betrieb und Fortbestand dieses Betriebes, dessen Existenz in Folge der vorliegenden Planung nicht gefährdet werden darf.

Der Betrieb hat insbesondere in den letzten Jahren erhebliche Summen in den Ausbau und die Erweiterung investiert. Zuletzt im Jahr 2016 wurde die Errichtung einer neuen Reithalle (ca. 62,0 m x 32,0 m, inkl. Pferdestall und Pferdeboxen) genehmigt. Diese wird direkt südöstlich angrenzend an die auf der Fl.-Nr. 816 (Gmkg. Unterneuses) bereits vorhandenen Gebäude errichtet.

Unter Verweis auf ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.03.2016 zum Immissionsschutzrecht teilte das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg (AELF) auf Anfrage des Marktes mit, dass für die Bauleitplanung aus Gründen der planerischen Vorsorge ein Abstand von mind. 120 m zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und der nächstgelegenen Wohnbebauung anzustreben sei. Für eine Sicherung der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe könne in vielen Fällen ein deutlich größerer Abstand notwendig sein.

Vor diesem Hintergrund ist auf Grundlage des vom AELF zur Verfügung gestellten Lageplanes, in dem die derzeit in Bau befindliche Reithalle mit Pferdeboxen dargestellt sind, festzustellen:

Das dem geplanten Wohngebiet nächstgelegene Gebäude der Pferdeboxen befindet sich in einer Luftlinienentfernung von 120 m zum südwestlichsten

Baufensterock im Bereich des „WA I“. Der empfohlene Mindestabstand ist eingehalten.

Die Reithalle selber liegt zum geplanten Wohngebiet deutlich näher. Das nordöstliche Gebäudeeck der Halle liegt in einer Entfernung von 100 m zum nächstgelegenen Baufensterock (Bereich „WA I“). Die von der Reithalle potenziell ausgehenden Geruchsbelastungen dürften gegenüber vergleichbaren, von den neuen Stallungen ausgehenden Belastungen nutzungsbedingt/ nutzungsgemäß geringer ausfallen.

Unabhängig davon sind von der Halle und den Stallung ausgehende Staub-, Geruchs- und Lärmbelastungen nicht auszuschließen und von den künftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden, sofern sie nicht über die in der Immissionsschutzgesetzgebung vorgegebenen Maße hinausgehen.

Auf Grundlage des Praxisleitfadens Schalltechnik in der Landwirtschaft des Forums Schall wird eine überschlägige Abschätzung des aus lärmtechnischer Sicht erforderlichen Abstandes zwischen den Anlagen zur Pferdehaltung und dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ durchgeführt.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Schallemissionen von Reithalle und Stallanlage und hier insbesondere infolge des Tierbestandes dominieren und die restlichen Schallemissionen des Betriebes von untergeordneter Bedeutung sind.

Trotzdem bedingt die Nutzung der Halle sowie des Pensionspferdebetriebs nicht nur den damit verbundenen betriebswirtschaftlichen Verkehr und Verkehrslärm. Hinzu kommt Verkehr und Verkehrslärm entlang des „Grasmannsdorfer Weges“ (öffentliche Straßenverkehrsfläche) durch An- und Abfahrten der Pferdehalter/ Pferdeeigentümer, der Reitbeteiligungen usw., durch Verkehrslärm in Folge von Fahrbewegungen auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes sowie in Folge des Parkplatzlärms, auf den ebenfalls hinzuweisen ist. Direkt südlich des „Grasmannsdorfer Weges“ befindet sich auf der Fl.-Nr. 816 (Gmkg. Unterneuses) eine entsprechende Stellplatzfläche.

Gemäß Ziffer 3.4 des Praxisleitfadens gelten für Sportpferde folgende Emissionsansätze (Ziffern 3.4.7.1 und 3.4.7.2):

- Tag und Abend  $L_{W,1 \text{ Pferd}} = 54,1 \text{ dB(A)}$
- Nacht  $L_{W,1 \text{ Pferd}} = 47,0 \text{ dB(A)}$
- Maximalpegel  $L_{WA, \text{Rech. Pferd}} = 92,7 \text{ dB(A)}$

Für 70 Tiere und einen Abstand von 100 m (kürzester Abstand Baugrenze – Reithalle) ergeben sich die Beurteilungspegel/Maximalpegel wie folgt:

- Tag und Abend  $L_{WA, \text{Reithalle}} = 54,1 + 10 \lg(70) = 72,6 \text{ dB(A)}$   
zzgl. Anpassungswert 5 dB(A) = 77,6 dB(A)  
Ausbreitung in Halbraum  $L_I = L_W - [20 \lg(d/d_0) + 8] = 47,0 - 48 \sim 30 \text{ dB(A)}$
- Nacht  $L_{WA, \text{Reithalle}} = 47,0 + 10 \lg(70) = 65,5 \text{ dB(A)}$   
zzgl. Anpassungswert 5 dB(A) = 70,5 dB(A)  
Ausbreitung in Halbraum  $L_I = L_W - [20 \lg(d/d_0) + 8] = 70,5 - 48 \sim 23 \text{ dB(A)}$



- Maximalpegel  $L_{WAmax, Reithalle} = 92,7 \text{ dB(A)}$   
zzgl. Anpassungswert  $5 \text{ dB(A)} = 97,7 \text{ dB(A)}$   
Ausbreitung in Halbraum  $L_I = L_W - [20 \lg(d/d_0) + 8] = 97,7 - 48 \sim 50 \text{ dB(A)}$

Auch hier sind für die Beurteilung der zu erwartenden Beurteilungs- und Maximalpegel die Immissionsrichtwerte laut Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen, die sich für ein „Allgemeines Wohngebiet“ wie folgt ergeben:

- Immissionsrichtwert tags (6.00 - 22.00): 55 dB(A)  
nachts (22.00 - 6.00): 40 dB(A)
- Zulässiger Maximalpegel tags (6.00 - 22.00): 85 dB(A)  
nachts (22.00 - 6.00): 60 dB(A)

Die infolge der Schallemissionen des Tierbestandes in Reithalle und Stallanlage zu erwartenden Beurteilungspegel liegen somit in der Tagzeit um rund 25 dB(A) und in der Nachtzeit um rund 17 dB(A) unterhalb der o. g. Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung der übrigen, durch die Pferdehaltung verursachten Schallemissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese Aussage fußt insbesondere auch darauf, dass bei der Ausbreitungsberechnung die abschirmende Wirkung der Gebäudeaußenhaut (Wand- und Dachkonstruktion) unberücksichtigt blieb und die vorgenannten Werte als Aussagen zur sicheren Seite hin zu verstehen sind. Die zugehörigen zu erwartenden Maximalpegel liegen in der Tagzeit um rund 35 dB(A) und in der Nachtzeit um rund 10 dB(A) unterhalb der o. g. zulässigen Maximalpegel nach TA-Lärm.

Ergänzend wurde seitens des AELF Bamberg darauf hingewiesen, dass an Wochenenden vereinzelt Westernreitturniere auf dem Gelände der „Green Ground Ranch“ stattfinden. Während dieser Turniere wird ein Weidezelt für ca. 60 bis 70 Pferde auf dem Flurstück Nr. 434 (Oberharnsbach) aufgestellt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt dann nur noch ca. 30 m.

Analog zu den oben angestellten Berechnungen ergibt sich für einen Abstand von ca. 30 m der Beurteilungspegel für die Tagzeit zu ca. 41 dB(A), der Beurteilungspegel für die Nachtzeit zu ca. 34 dB(A) sowie der zu erwartende Maximalpegel zu ca. 61 dB(A).

Aus schalltechnischer Sicht sind diese Turniere als seltene Ereignisse im Sinne von Nr. 7.2 der TA-Lärm zu betrachten. Gemäß Ziffer 6.3 der TA-Lärm gelten für seltene Ereignisse folgende Immissionsrichtwerte und zulässige Maximalpegel:

- Immissionsrichtwert tags (6.00 - 22.00): 70 dB(A)  
nachts (22.00 - 6.00): 55 dB(A)
- Zulässiger Maximalpegel tags (6.00 - 22.00): 90 dB(A)  
nachts (22.00 - 6.00): 65 dB(A)

Die infolge der Schallemissionen des Tierbestandes im Weidezelt zu erwartenden Beurteilungspegel liegen somit in der Tagzeit um rund 29 dB(A) und in der Nachtzeit um rund 21 dB(A) unterhalb der o. g. Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach TA-Lärm. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung der übrigen, durch den Turnierbetrieb ver-

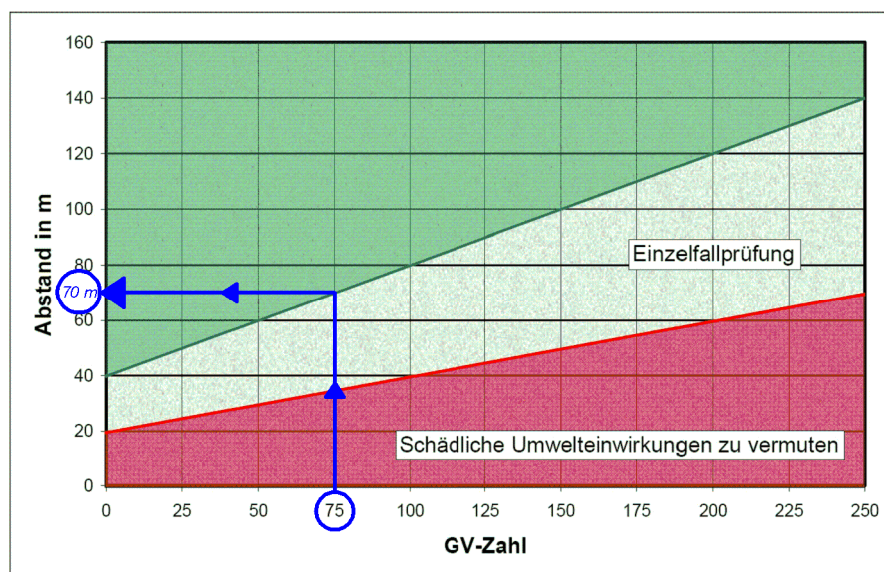
ursachten Schallemissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die zugehörigen zu erwartenden Maximalpegel liegen in der Tagzeit um rund 29 dB(A) und in der Nachtzeit um rund 4 dB(A) unterhalb der o. g. zulässigen Maximalpegel für seltene Ereignisse nach TA-Lärm.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sowohl im alltäglichen Betrieb als auch im Falle von seltenen Ereignissen in Form von Westernreitturnieren keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte/zulässigen Maximalpegel nach TA-Lärm zu erwarten sind.

Grundlage für die Beurteilung der durch Stall und Reithalle zu erwartenden Geruchsimmissionen sind die Veröffentlichungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 12/2015). Hier kann auf Grundlage der vorhandenen Großvieheinheiten der erforderliche Abstand zu Wohngebieten mithilfe des Bildes 1 aus Kapitel 3.3.2 ermittelt werden. Die Ermittlung der Großvieheinheiten erfolgt auf Grundlage der Tabellen in Kapitel 2.1.1:

Umrechnungsschlüssel für sonstige Tierarten	LAI-UA Luft/Techn. <sup>1</sup>	VDI 3894 Bl.1 Anh. A	KTBL-GV-Schlüssel <sup>2</sup>	Viehverzeichnis InVeKoS <sup>3</sup>
Mittlere Einzeltiermasse in GV/Tier				
<b>Pferde</b>				
Pferde unter sechs Monate, Ponys	0,5			
Pferde 6 -12 Monate	0,7			
Pferde bis ein (drei) Jahre, Ponys, Kleinpferde		0,7	0,7	0,7
Pferde über ein Jahr	1,0			1,0
Pferde über drei Jahre		1,1	1,1	

Wegen der Möglichkeit wechselnder Zusammensetzungen des Tierbestandes wird für die bis zu 70 Pferde von 75 Großvieheinheiten ausgegangen. Der erforderliche Abstand zur Wohnbebauung ergibt sich gemäß Bild 1 aus Kapitel 3.2.2 wie folgt:





Die erforderlichen 70 m werden zu Stallanlage und Reithalle deutlich eingehalten, so dass hier für die geplante Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass sich die im Hinblick auf potenzielle Geruchsbelastungen relevanten Pferdeboxen auf der Südseite der Reithalle und damit auf der vom nordöstlich benachbarten Wohngebiet abgewandten Seite befinden. Nur die Schmalseite ist dem Wohngebiet zugewandt.

Westlich an das Plangebiet grenzen großflächige, auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 818 und 819 (beide Gmkg. Unterneuses) liegende Pferdekoppeln an. Diese hofnahen Koppeln sind aus Tierschutzgründen zwingend für die Pferdehaltung notwendig und dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden.

In den Veröffentlichungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 12/2015) sind im Kapitel 3.3.3 detaillierte Ausführungen zum Thema Auslaufflächen enthalten. Demnach sind die Geruchsemissionen von Auslaufflächen von folgenden Faktoren abhängig:

- Art der für den Auslauf zur Verfügung stehenden Fläche
- Entmistungsverfahren
- Größe und Lage der Auslauffläche
- Bestandsdichte
- Tierart
- Fütterungssystem
- Überdachung

Im vorliegenden Fall wirken sich folgende Faktoren günstig auf die zu erwartende Belastung durch Geruchsemissionen aus:

- Wiese mit im Allgemeinen geringer Belegungsichte
- Zeitliche Beschränkung des Auslaufs
- Fütterung in den Stallanlagen
- Tierart mit vergleichsweise geringen Geruchsemissionen

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte sind auch für die Koppeln keine Konflikte infolge der durch die Tierhaltung verursachten Geruchsemissionen zu erwarten. Das AELF empfiehlt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf Privatgrund die Ausführung von geschlossenen Gehölzanpflanzungen im Sinne einer Ortsrandeingrünung sowie insbesondere als Sicht- und zumindest psychologischer Lärmschutz gegenüber den direkt benachbarten, landwirtschaftlichen Flächen (Koppeln, Weiden) zur weiteren Minimierung potenziellen Konfliktpotenzials. Der Markt schließt sich dieser Empfehlung an, hat jedoch bewusst von einer diesbezüglichen verbindlichen Festsetzung abgesehen, da er hierdurch die individuelle Gestaltungsfreiheit insbesondere durch den mit der Anpflanzung verbundenen Flächeninanspruchnahme zu stark beeinflusst sieht.



Fazit: Die von der Maßnahme betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe genießen, ebenso wie die „Green Ground Ranch“, Bestandsschutz. Auf die von den direkt benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. der Pferdehaltung potenziell auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, von den künftigen Anwohnern hinzunehmen und zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Die betriebstypischen Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe müssen unter diesen Voraussetzungen hingenommen werden und dies auch zu ungewöhnlichen, aber betriebsnotwendigen Zeiten.

Es ist nicht auszuschließen, dass z. B. Saat- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten ggf. zur Nachtzeit, folglich auch nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen können.

In Bezug auf die akustischen Störungen ist z. B. mit einzeln oder auch massenhaft auftretenden Tierlauten, Betriebsgeräuschen von Maschinen und Fahrzeugen etc. zu rechnen.

Aufgrund oben geführter überschlüssiger Nachweise ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA-Lärm durchgehend eingehalten werden.

Zu den von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen zählen Belästigungen durch Stallabluft, Dungstätten, Güllelagerung, Silagebehältnisse etc. ebenso, wie der Gestank, der beim Ausbringen von Gülle u. ä. auftreten kann. Typisch ist auch eine ansonsten nur schwer zu behandelnde Immission: Dörfliches Ungeziefer (z. B. zuweilen massenhaftes Auftreten von Fliegen o. ä.).

#### 11.8.4 Verkehrslärm

Der nördliche Fahrbahnrand der südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 22 („Burgebracher Straße“) befindet sich am zum Plangebiet nächstliegenden Punkt (südöstliche Grundstücksecke der Fl.-Nr. 325, Gmkg. Oberharnsbach) in einer Luftlinienentfernung von ca. 145 m.

Das Staatliche Bauamt hat hierzu im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Informationen/Verkehrsdaten (Zählung 2010) übermittelt:

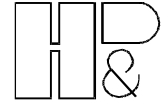
##### Bundesstraße 22: (Zählstelle 6130 9100):

Burgebrach (St 2262) - (St 2263) Unterneuses

- |                           |         |           |
|---------------------------|---------|-----------|
| • mittl. stündl. Verkehr: | tags:   | 509 Kfz/h |
|                           | nachts: | 88 Kfz/h  |
| • Lkw-Anteil:             | tags:   | 5,5 %     |
|                           | nachts: | 6,9 %     |

##### Bundesstraße 22: (Zählstelle 6130 9101):

(St 2263) Unterneuses - (St 2276) Stegaurach



- mittl. stündl. Verkehr: tags: 401 Kfz/h  
nachts: 70 Kfz/h
- Lkw-Anteil: tags: 5,4 %  
nachts: 6,8 %

Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Das Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt trifft für den Streckenabschnitt der Bundesstraße in der Ortslage von Oberharnsbach keine Aussagen.

Betrachtet man jedoch die Aussagen des Katasters bzw. die Lärmausbreitung zur maßgebenden Nachtzeit im Straßenabschnitt zwischen Unterneuses und Burgebrach und nimmt diese als Vergleichsmaßstab heran, so ist hinsichtlich der Lärmausbreitung davon auszugehen, dass innerhalb des vorliegenden Plangebietes zur maßgebenden Nachtzeit im Hinblick auf Verkehrslärm keine unzulässigen Belastungen vorhanden sind.

#### 11.8.5 Gewerbelärm

In einer Luftlinienentfernung von ca. 90 m befinden sich südöstlich des Geltungsbereiches die Gewerbeflächen der Fa. Agroma GmbH. Es handelt sich um einen Landmaschinenhändler. Die Gewerbeflächen befinden sich innerhalb festgesetzter gemischter Bauflächen. Der Betrieb muss schon derzeit auf das im Norden deutlich näher liegende bestehende Wohngebiet Rücksicht nehmen. Daher sind auch innerhalb des Geltungsbereiches unzulässige Belastungen auszuschließen.

## 12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 12.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

### 12.2 Dachgestaltung

Es sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walm- (WD) und Pultdächer (FD) zulässig. Der Markt möchte auf Grundlage dieses Baustilspektrums eine möglichst breite Interessentengruppe ansprechen. Gleichzeitig sollen dadurch auch derzeit beliebte Bauformen (flaches Satteldach, Toskanabauweise, versetztes Satteldach usw.) ermöglicht werden.

Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien o. ä.) auszuführen.

Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Zum anderen





trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue - bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen.

Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Diesem Aspekt trägt die gewählte Festsetzung Rechnung.

Mit der Festsetzung der Farbe Rot hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind grundsätzlich unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen und Blendwirkungen sind hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.

Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung/Dachform erhalten.

Dachbegrünungsmaßnahmen werden empfohlen. Die Dachbegrünung trägt dem Aspekt einer möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsbild, den Belangen des Kleinklimas (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser Rechnung. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

### **12.3 Einfriedungen**

Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würden, die die Durchgängigkeit des Plangebietes erschweren würde. Aus dem gleichen Grund sind Zaunsockeln entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen unzulässig.

Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m (Unterer Bezugspunkt: Fertige Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, oberer Bezugspunkt: Sockelmaueroberkante) errichtet werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind.



0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Zaununterkante) aufweisen.

Zäune (einschließlich Zaunsockel/Bodenfreiheit) dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 2,00 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Bezugspunkt: Zaunoberkante) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Artenliste 1, Kap. 15 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“).

#### **12.4 Stellplätze, Garagen, Carports**

Der Markt Burgebrach verfügt nicht über eine eigene Garagen-/ Stellplatzsatzung.

Es gilt die bayerische Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl notwendiger Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der aktuellen Fassung. Demnach ist im Rahmen der Bauvorlage innerhalb des Geltungsbereiches zumindest die gemäß GaStellV geforderte Stellplatzanzahl nachzuweisen.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m (für Carports) bzw. von mind. 5,0 m (für Garagen) zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

#### **12.5 Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) jeweils bis zu max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

#### **12.6 Nicht überbaute Flächen**

Terrassenflächen dürfen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Naturstein- oder Holzbelägen, Fliesen, Klinker o. ä. befestigt werden.

Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückzufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, Stellplätze o. ä.) sind in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).



Es gelten die Vorgaben der Bekanntmachung über die Einhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABI Nr. 10/1985).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **12.7 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 11.2 („Maß der baulichen Nutzung“) wird verwiesen.

Die max. zulässige Firsthöhe für die Wohngebäude wird mit 9,0 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, OK RFB EG).

## **12.8 Fassadengestaltung**

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 stark kontrastierende Farbkombinationen sind unzulässig.

Reflektierende und/oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassadenseiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.

## **12.9 Straßenraumbelichtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. ist eine künftige Beleuchtung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Planstraßen A und B“) ausschließlich mit LED-Lampen auszuführen.

Auf Grundlage aktueller Forschungen ist festzustellen, dass LED-Licht aufgrund nicht vorhandener UV-Strahlung bereits von Haus deutlich insektenfreundlicher ist, als beispielsweise Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, Halogen-Metallampfen und/oder Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Es ist bekannt, dass insbesondere kaltweiß bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen innerhalb dieser Kategorie hinsichtlich des Insektenschutzes die besten Ergebnisse erzielen.



## 12.10 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Die Bauleitplanung ist kein Instrument, um kommunale Energiepolitik durchzusetzen. Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung beispielsweise von Solaranlagen ist aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig.

Jedoch bestimmen die vorhergehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und Empfehlungen - auch ohne explizite Aussagen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen.

Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung.

Hingewiesen wird auf die diesbezüglich relevanten Aussagen zum Thema „Geothermie“ (s. Kap. 10.5).

Für eine effiziente Sonnenenergienutzung durch künftige Bauwillige werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben.

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden. Vor diesem Hintergrund sehen die Pflanzlisten in Kapitel 14 („Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) geeignete Baumarten (klein- bis mittelgroßkronig, keine zu großen Wuchshöhen) vor.
- Der vorliegende Bebauungsplan sieht bewusst von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energie zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern.

## 12.11 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das „Klima“ zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.



Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt als unterste Planungsebene kann dazu verhältnismäßig wenig beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden.

Die objektive Bedeutung der klimatologischen Auswirkungen z. B. eines BBPs/GOPs hängt davon ab, ob sie in eine Bedrohung oder Gefährdung der Gesundheit umschlagen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzen oder sich unzumutbar belästigend auf das allgemeine Wohlbefinden auswirken. Unterhalb dieser Schwelle sind die örtlichen Klimabezüge als öffentlicher umweltbezogener Belang in die Abwägung einzustellen und, soweit unvermeidbar, auszugleichen oder zu mindern.

Innerhalb dieses Rahmens sind Klimabelange jedoch auch durch andere städtebauliche Belange überwindbar und genießen diesen gegenüber keine Priorität.

U. a. folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung des Einflusses des Klimas auf den Städtebau wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen öffentlichen und privaten Grünflächenanteils (z. B. Regelung zur Höhe der zulässigen Überbauung/Versiegelung, Entsiegelungsmaßnahmen, Festsetzungen zur Begrünung/ Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen, wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebiete

Hinsichtlich des Einfluss des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen möglichst nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund sieht die vorliegende 2. BBP-Änderung und Erweiterung folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Verminderung der Aufheizung des Plangebietes (Festsetzung von Pflanzgebieten (Baumpflanzungen) auf Privatgrund, Anstreben kompakter Gebäudeformen usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung, Gebäudeausrichtung usw. s. hierzu Ausführungen)

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von durch künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen bzw. durch Hausbrand und Verkehr ausgelöste Luftschadstoffe und Treibhausgase wird festgestellt:

Hierfür gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte die Luft verunreinigende Stoffe (z. B. fossile Brennstoffe wie Kohle-, Ölverfeuerung) nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Eine solche Festsetzung muss dann aber städtebaulich erforderlich sein. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit kann in der topographischen Situation der Kommune (z. B. zum Schutz von Frischluftbahnen) oder in ihrem besonderen Charakter (z. B. Kurort) begründet sein. Der Markt konnte solche spezifischen städtebaulichen Gründe im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennen.

Hinsichtlich der Festsetzung einer emissionsfreien Wärmeversorgung (Fernwärme, Einsatz regenerativer Energien, Geothermie) ist anzumerken, dass auf der Ebene der Bauleitplanung eine solche Festsetzung auf Grundlage des abschließenden Numerus clausus (Festsetzungskatalog) des § 9 Abs. 1 BauGB nicht legitimiert und insofern unzulässig ist.

Ausführungen zur Geothermie (s. Kap. 10.5) und zum Einsatz regenerativer Energien (s. Kap. 12.10) sind in der Begründung enthalten. Der Rückgriff auf derartige Nutzungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen.

Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen der EnEV hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausiblen, besonderen städtebaulichen Gründen. Diese konnte der Markt aber nicht erkennen und verzichtete daher auch aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Hinweis: Die Durchsetzung der vorgenannten Punkte (Einsatz regenerativer Energien, emissionsfreie Wärmeversorgung usw.) hingegen im Rahmen städ-



tebaulicher Verträge ist wesentlich leichter zu erreichen, als auf Grundlage eines Bauleitplanes. Diese eröffnen dem Markt erweiterte Handlungsspielräume, weil sie dabei nicht an die insoweit einschränkenden Vorschriften des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden sind. Insbesondere, wenn der Markt Grundstückseigentümer ist, kann er bei der Vergabe von Grundstücken an Bauwillige in den Kaufverträge solche Bestimmungen vorsehen.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die für künftige Bauwillige bei der Planung und bei der baulichen Ausführung ihrer Gebäude ggf. von Interesse sein könnten.

Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen ( $V$ ) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche  $A$ ) und wird als  $A/V$ -Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche  $A$  im Verhältnis zum Gebäudevolumen  $V$ , desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.

Bei Einfamilienhäusern ist das  $A/V$ -Verhältnis umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung liegt bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe von  $1/1$  oder  $3/2$ .

Negative Einflüsse auf das  $A/V$ -Verhältnis haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.

Daraus ergeben sich aus Perspektive des energieoptimierten Planens folgende Empfehlungen:

- Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von  $1/1$  bis  $3/2$  gewählt werden.
- Winkelbauten sind gegenüber kompakten Baukörpern energetisch ungünstiger.
- An- und Vorbauten sowie Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers sind energetisch ungünstig.

Die Investitionskosten für hocheffiziente Wohnhäuser (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser) liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard-Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Hauses hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard-Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter stiegen.

Das LRA (Klimaschutzbeauftragte/-r) stehen im Bedarfsfall künftigen Bauwilligen für eine kostenlose und neutrale Energieberatung zur Verfügung. Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Beratung weist der Markt hin.



## 13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 13.1 Beschreibung Ausgangszustand

Die überwiegenden Teile des Plangebietes werden von flächiger, intensiver Landwirtschaft (Ackernutzung) geprägt. Dies bedeutet z. T. mehrfache jährliche maschinelle Bodenbearbeitung, den regelmäßigen Einsatz von Düngern, Pestiziden und Herbiziden sowie auch eine zeitweilige Vegetationsfreiheit. Diesem Nutzungsrhythmus können sich nur wenige spezialisierte Tier- und Pflanzenarten anpassen, so dass hier grundsätzlich von einem eingeschränkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausgegangen werden kann.

Vergleichsweise kleinflächig erfolgt im Rahmen der Errichtung der „Planstraße A“ mit Wendeanlage die Inanspruchnahme von Grünflächen (inkl. eines Grünweges), einer Grabenstruktur und eines geschotterten Feld-/Flurweges.

Potenziell geeignete Biotope, z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, Tümpel, Weiher, vorhandenen Gehölzbestände o. ä., sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 13.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 13.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFN-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Projektgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind insofern nicht einschlägig.

#### 13.2.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

##### 13.2.2.1 Säugetiere

###### Fledermäuse:

Da im Plangebiet keine leerstehenden Keller, Schuppen, Scheunen oder sonstige Gebäude vorhanden sind und demnach im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht beseitigt werden müssen, gehen keine damit verbundenen Lebensräume verloren.

Fledermäuse werden somit durch das Vorhaben weder getötet, geschädigt noch erheblich gestört.

###### Haselmaus:

Da im Plangebiet keine Gehölzstrukturen vorhanden sind und demnach im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht beseitigt werden müssen, gehen keine damit verbundenen Lebensräume verloren.

Haselmäuse werden somit durch das Vorhaben weder getötet, geschädigt noch erheblich gestört.





Biber, Luchs usw.:

Das Vorkommen dieser Arten im Plangebiet kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Gewässer oder Wasserflächen mit entsprechenden Begleitgehölzen, Waldflächen) ausgeschlossen werden.

13.2.2.2 Reptilien

Zauneidechse:

Die Zauneidechse ist eine wärmeliebende Art, die ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen vorkommt. Inzwischen wurde sie aber durch die intensive Landnutzung auf Saum- und Restflächen zurückgedrängt. In Deutschland ist die Zauneidechse heute überwiegend als Kulturfolger anzusehen, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist. Als Ausbreitungswege und Habitate nutzen die Tiere gerne die Vegetationssäume und Böschungen von Straßen und Schienenwegen. Als hauptsächlich limitierender Faktor für die Art gilt die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigem Boden. Hier werden die Eier abgelegt. Gefährdungsursachen für die Art sind einerseits die Nutzungsintensivierung von Magerstandorten, andererseits die naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen. Nachweise zum Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes sind potenziell geeignete Zauneidechsenhabitate, insbesondere wärmebegünstigten Bereiche auf sandigen, besonnten Bereichen oder ein Mosaik aus Gehölzstrukturen und Sonnenplätzen potenziell vorhanden. Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen. Zudem können die Tiere auf angrenzende Flächen ausweichen. Insofern ist nach menschlichem Ermessen alles getan, um eine Tötung, Störung oder Schädigung von Individuen der Art auszuschließen.

Sonstige Reptilienarten:

Das Vorkommen der sonstigen, im Rahmen einer saP zu berücksichtigenden Reptilienarten im Plangebiet (Äskulapnatter, Europäische Sumpfschildkröte, Mauereidechse, Östliche Smaragdeidechse, Schlingnatter, Würfelnatter) kann aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate, aufgrund ihrer ökologischen Ansprüche an den jeweiligen Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern ausgeschlossen werden.

13.2.2.3 Amphibien

Nachweise zum Vorkommen prüfrelevanter Amphibienarten (Alpen-Kammolch, Alpensalamander, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Springfrosch, Wechselkröte) im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Biotope.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate und aufgrund der ökologischen Ansprüche dieser Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung



der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die weiteren saP-relevanten Amphibienarten des Anhangs IV a) ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### 13.2.2.4 Käfer

Nachweise zum Vorkommen prüfrelevanter Käferarten (Alpenbock, Breitrand, Eremit, Goldstreifiger Prachtkäfer, Heldbock, Rothalsiger Dusterkäfer, Scharlachkäfer, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Vierzähniiger Mistkäfer) im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats, aufgrund der ökologischen Standortansprüche sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für alle saP-relevanten Käferarten des Anhangs IV ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

#### 13.2.2.5 Schmetterlinge

Nachweise zum Vorkommen der prüfungsrelevanten Schmetterlingsarten (Apollofalter, Blauschillernder Feuerfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Eschen-Scheckenfalter, Gelbringfalter, Großer Feuerfalter, Haarstrangwurzeleule, Heckenwollfalter, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Moor-Wiesenvögelchen, Nachtkerzenschwärmer, Osterluzeifalter, Quendel-Ameisenbläuling, Regensburger Gelbling, Schwarzer Apollo, Wald-Wiesenvögelchen) im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes fehlen potenziell geeignete Biotop (z. B. Wiesen- oder extensive Grünlandflächen). Das Lebensraumangebot wird für die Arten tendenziell nicht verschlechtert oder verbessert. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats und aufgrund der ökologischen Ansprüche dieser Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die saP-relevanten Schmetterlingsarten des Anhangs IV a) ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### 13.2.2.6 Weichtiere (Schnecken, Muscheln), Fische

Nachweise zum Vorkommen der prüfungsrelevanten Weichtier- und Fischarten im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Biotop. Das Lebensraumangebot wird für die Arten tendenziell nicht verschlechtert oder verbessert.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats und aufgrund der ökologischen Ansprüche dieser Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für alle saP-relevanten Schnecken-, Muschel-, Fischartenarten des Anhangs IV ein Vorkommen ausgeschlossen werden.



#### 13.2.2.7 Libellen

Nachweise zum Vorkommen prüfrelevanter Libellenarten (Asiatische Keiljungfer, Gekielte Smaragdlibelle, Große Moosjungfer, Grüne Flussjungfer, Grüne Mosaikjungfer, Östliche Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle, Zierliche Moosjungfer) im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes fehlen potenziell geeignete Biotope, z. B. Gewässer oder Wasserflächen. Das Lebensraumangebot wird für die Arten in der Folge der Planung weder verschlechtert noch verbessert.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats und aufgrund der ökologischen Ansprüche sonstiger Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die saP-relevanten Libellenarten des Anhangs IV a) ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### 13.3 **Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL)**

Durch die geplante Maßnahme werden keine Baum- und Gehölzrodungen ausgelöst. Insofern werden auch keine Brutstätten zerstört.

Durch die Versiegelung vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen könnten Lebensräume/Brutstätten von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche, Wachtel, des Wachtelkönig, Rebhuhn) potenziell betroffen sein. Durch den Verlust an Ackerlandschaft werden potenzielle Jagdgebiete z. B. des Mäusebussards o. ä. beseitigt.

Der Ausgleich für den Flächenverlust an Ackerfläche gilt in Folge der im Rahmen der 2. BBP-Änderung und Erweiterung erfolgten Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung als kompensiert.

Von der Entstehung neuer Gebäude mit Nebengebäuden könnten z. B. evtl. vorkommende Rauch- und Mehlschwalben, evtl. auch Feldsperlinge, profitieren.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit die Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mahlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp zu finden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen des Ortsteils Oberharnsbach handelt, kann man davon ausgehen, dass für diese Arten das Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeutet.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird nach Einschätzung des Marktes nicht erforderlich.



#### **13.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Bauphase, insbesondere im Zuge der Baufeldvorbereitung (Baufeldfreimachung), werden Schon- und Ruhefristen jeweils folgender potenziell betroffener Artengruppen berücksichtigt.

Zum Schutz potenzieller Bodenbrütervorkommen muss die Baufeldfreimachung/-räumung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen außerhalb der Brutzeit, demnach in der Zeit zwischen Mitte September bis Ende Februar durchgeführt werden. Arbeiten zur Baufeldfreimachung/-räumung außerhalb dieses Baufensters sind zulässig, wenn durch eine hierfür qualifizierte Person in Abstimmung mit der UNB am LRA Bamberg mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass keine Bodenbrüter vorhanden sind.

#### **13.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die dazu dienen, Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Im Vorfeld unvermeidbarer Eingriffe ist es im vorliegenden Fall aber nicht notwendig, dass solche Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

### **14. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist daher festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen (z. B. im Rahmen von Geländeauffüllungen o. ä.) vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731) ist zu achten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stell-



plätzen, Zufahrten und Nebenflächen, Versickern und Speichern von Oberflächenwasser auf den Grundstücken).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen ausgeschlossen bzw. ist - wenn überhaupt - im haushaltsüblichen, für Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß der nachfolgenden Artenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Gehölze (z. B. Koniferen wie Thuja, Zypressen o. ä.), u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen o. ä., ist unzulässig.

Durch künftige Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Dachbegrünungsmaßnahmen werden empfohlen. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen.

Bei der Auswahl der Obstbäume innerhalb des Gebietes wurde auf die Verwendung altbewährter, fränkischer, robuster und möglichst krankheitsresistenter Arten Wert gelegt.

Die in den Pflanzenlisten festgelegten, standortgerechten, heimischen Gehölzarten zur Eingrünung der Privatgrundstücke wurden insbesondere auch unter dem Aspekt der Nutzungsfähigkeit als Bienenweiden/ Bienenährgehölze ausgewählt.

Folgende Gehölze sind (auch in Arten) zu verwenden (Hinweis zu Artenliste 1: Unter dem Aspekt „Verschattung“ und der optimierten Gewinnung regenerativer Energie wurden die nachfolgenden Baumarten im Hinblick auf ihre potenziellen Endwuchshöhen ausgewählt):

### Artenliste 1 (Gehölzpflanzungen)

<b>Bäume (Hochstämme)</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
<b>Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.)</b>	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Artenliste 2 (für Fassadenbegrünungen)

<b>Klettergehölze</b>	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia Engelmannii	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein

### Artenliste 3 (Obstgehölze)

<b>Obstgehölze</b>	
Apfel	Bohnapfel
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
	Jakob Fischer
	Goldrenette von Blenheim
	Hauxapfel
	Landsberger Renette
	Winterrambour



	Trierer Weinapfel
Birnen	Mollebusch
	Oberösterreichische Mostbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gräfin von Paris
	Gellerts Butterbirne
	Pastorenbirne
Kirschen	Burlat
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesen
	Kassins Frühe
Zwetschgen	Hauszwetschge
	Ortenauer
	Große Grüne Reneclaud

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- H., 3 xv., mDb. oder mB. (je nach Art), StU 18 - 20, aus extra weitem Stand
- Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125 - 150
- vStr., 3 - 4 xv. (je nach Art), 60 - 100
- Klettergehölze: Sol., 3xv., i. Cont. 7,5 l, 100 - 150
- Obstgehölze: H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 16 - 18, aus extra weitem Stand

Zur Eingrünung der privaten Grün- und Gartenflächen dürfen darüber hinaus auch weitere, nicht in der Artenliste 1 genannte Bäume sowie (Zier-) Sträucher (Heister, Solitärgehölze) verwendet werden, jedoch keine Koniferen. Fassadenbegrünung ist zulässig. Dafür notwendige Gehölze sind der vorhergehenden Artenliste 2 zu entnehmen. Beide Maßnahmen (Dach-/ Fassadenbegrünung) dienen einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- bzw. Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern. Ergänzend verweist der Markt auf diesbezüglich relevante Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet als pdf-file zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## 15. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha und teilt sich im Einzelnen wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet („WA“):	0,3205 ha	80,25 %
Öffentl. Straßenverkehrsflächen:	0,0789 ha	19,75 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>0,3994 ha</b>	<b>100,00 %</b>



## 16. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Burgebrach unter Inanspruchnahme der Zuarbeit der von ihr beauftragten Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (Bamberg).

## 17. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Voraussetzungen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Hinweisen, sowie in der Begründung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach (Hauptstraße 3, Bauamt, Zimmer Nr. 12, 96136 Burgebrach) während der allgemein bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

## 18. VERFAHREN

### 18.1 Gewählte Verfahrensart

Durchgeführt wurde das vorliegende gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren. Bis zum 31.12.2019 gelten hierfür die Vorgaben des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für

- a) Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>,
- b) durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird,
- c) die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Die vorgenannten Vorgaben des § 13 b BauGB werden kumulativ erfüllt. Hierzu ist festzustellen:

- Die Planung umfasst Wohnbauflächen im Umfang von 3.205 m<sup>2</sup> (s. Flächenbilanz in Kap. 17). Multipliziert mit der maximal zulässigen GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB von insgesamt 1.282 m<sup>2</sup> und damit von deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>. Die unter Buchstabe a) genannte Voraussetzung ist erfüllt.
- Mit dem vorliegenden BBP/GOP wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen („Allgemeines Wohngebiet“) begründet. Die unter Buchstabe b) genannte Voraussetzung ist gleichfalls erfüllt.





- Die Flächen des Plangebietes schließen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, so dass auch die Voraussetzung unter Buchstabe c) erfüllt ist.

Darüber hinaus gelten ergänzend die sonstigen Vorgaben des § 13 a BauGB. Für einen BBP der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gelten demnach die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB analog.

Dieses Verfahren wiederum ist nur zulässig, sofern hierdurch

- 1) keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Ziffer 1) wird festgestellt: Nach Prüfung der in Anlage 1 zum UVPG aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der geplanten Bauflächenausweisungen mit zugehörigen öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen kein in Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird, insbesondere auch nicht ein Vorhaben nach den Ziffern 18.4, 18.7, 18.8, 18.9 bzw. 19 der Anlage 1 zum UVPG.

Zu Ziffer 2) wird festgestellt: Natura-2000-Gebiet sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden.

Zu Ziffer 3) wird festgestellt: Auf Grundlage der festgesetzten Art der Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) ist auszuschließen, dass schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG eintreten können. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären.

Fazit: Auch die unter den Ziffern 1) bis 3) zu berücksichtigenden Vorgaben sind kumulativ erfüllt. Demnach ist nach erfolgter schrittweiser Prüfung festzustellen, dass die Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nach § 13 b BauGB zulässig ist/war, da alle an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen erfüllt sind/waren.

## **18.2 Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentli-



cher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dienststelle Bamberg, Bamberg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
7. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Scheßlitz
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bamberg
11. Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe, Stegaurach
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
13. Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Bamberg, Bamberg
14. TenneT TSO GmbH, Bamberg
15. PLEdoc GmbH, Essen
16. Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH, Nürnberg
17. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Bamberg, Bamberg
18. Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
19. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann, Scheßlitz
20. Kreisheimatpfleger Wolfgang Rössler, Altendorf

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da der Markt eine Betroffenheit deren Belange in Folge der Planung nicht erkennen konnte.

### **18.3      **Verfahrensverlauf****

Die 2. BBP-Änderung und Erweiterung wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Beratung im Marktgemeinderat:	09.05.2017
Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	09.05.2017
Bekanntmachung:	18.05.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	29.05.2017 - 30.06.2017
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	29.05.2017 - 30.06.2017
Beratung im Marktgemeinderat:	12.09.2017
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	12.09.2017
Bekanntmachung öffentliche Auslegung:	28.09.2017
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	09.10.2017 - 10.11.2017
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	09.10.2017 - 10.11.2017
Beratung im Marktgemeinderat:	12.12.2017
Satzungsbeschluss:	12.12.2017
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	21.12.2017

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Tatiana Bednarikova  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur  
Bamberg, den 12.12.2017  
G:\BU1701\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2017-  
12-12\_SB.doc



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg