

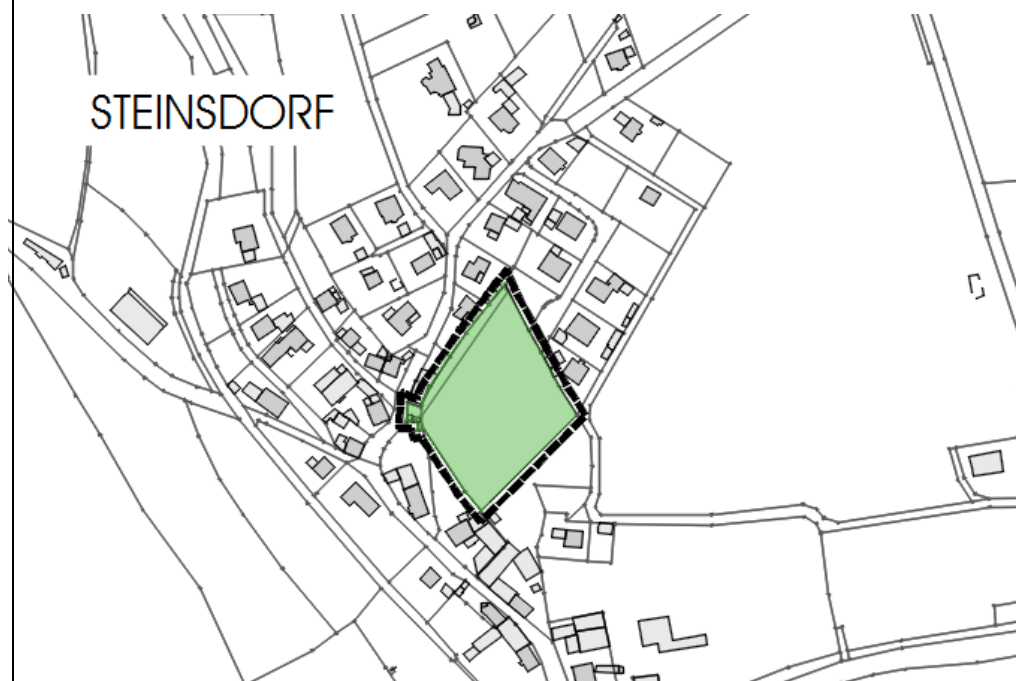


GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STEIGERWALD

VG Burgebrach, Hauptstraße 3, 96138 Burgebrach

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BRUNNENSTRASSE“ IN STEINSDORF

gemäß § 13b BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 15. März 2018

Planungsphase: SATZUNGSBESCHLUSS



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.2.1	Geltungsbereich	3
1.2.2	Flächenbilanz	4
1.3	Rechtliche Vorgaben	4
1.4	Alternativenprüfung und Bedarfsnachweis	5
1.4.1	Alternativenprüfung	5
1.4.2	Bedarfsnachweis	5
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	6
2.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen	6
2.2.1	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
2.2.2	Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	6
2.3	Natur, Umwelt, Denkmaldaten	7
2.3.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
2.3.2	Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen	8
2.3.3	Denkmaldaten	8
2.4	Klima- und Immissionsschutz	8
2.4.1	Klimaschutz	8
2.4.2	Immissionsschutz	8
2.5	Allgemeine Hinweise	9
3	UMWELTBERICHT	9



1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Steinsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald. Diese ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach und liegt im Landkreis Bamberg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern.

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Derzeit sind im Ortsteil Steinsdorf keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger vorhanden. Um der Nachfrage von mehreren Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde das Baugebiet „Brunnenstraße“. Hierdurch entstehen auch für die Zukunft weitere freie Bauflächen.

Durch die Erschließung über eine Strichstraße mit Wendeanlage und die optimale Flächenausnutzung, entstehen sieben großzügige Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 700 m² bis 1.000 m².

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieser sieht vor, befristet ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Zudem kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit Datum vom 14.09.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ in Steinsdorf beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 6.600 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Steinsdorf):

Teilweise betroffen: 57

Komplett betroffen: 58, 63



geplantes Baugebiet aus nördlicher Richtung

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	6.583 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet:	5.735 m ²	87,0 %
Verkehrsfläche:	721 m ²	11,0 %
Öffentliche Grünflächen:	127 m ²	1,9 %
Fläche für Versorgungsanlagen:	10 m ²	0,1 %

1.3 Rechtliche Vorgaben

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufzählung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)



1.4 Alternativenprüfung und Bedarfsnachweis

1.4.1 Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde von der Gemeinde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Durch die topographische Tallage der Ortschaft und den bestehenden Besitzverhältnissen sind nur begrenzte Alternativflächen kurzfristig und für die Region wirtschaftlich realisierbar.

Abgewogen wurde noch eine Erweiterung des Wohnbaugebietes entlang der „Türkenfeldstraße“ in Richtung Nordosten. Vor allem wegen der günstigeren Lage im Ortskern und den damit verbundenen städtebaulichen Vorteilen wurde die gewählte Erweiterungsfläche vorgezogen. Des Weiteren wird die Fläche noch als Ackerland bewirtschaftet und grenzt an eine bestehende Biotopkartierung an. Aus diesen Gründen wurde von einer Wohnbauflächenausweisung in diesem Bereich vorerst abgesehen.

Die ausgewählte Fläche an der Brunnenstraße liegt im Ortsinneren von Steinsdorf. Durch die geplante Erschließung und Bebauung wird eine ca. 6.600 m² Baulücke, die derzeit als Grünfläche genutzt wird geschlossen.

1.4.2 Bedarfsnachweis

Da der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald einige Anfragen von Interessenten für Baugrundstücke im Ortsteil Steinsdorf vorliegen, allerdings keine Flächen verfügbar sind, möchte die Gemeinde neue Wohnbauflächen ausweisen. Auf Grund der vielen Anfragen geht die Gemeinde davon aus, dass die geplanten sieben Baugrundstücke in naher Zukunft bebaut sind.



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Steinsdorf hoch ist, die nötigen Bauflächen allerdings nicht vorhanden sind, muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen. Es bietet sich an, den Bebauungsplan für das Baugebiet „Brunnenstraße“ aufzustellen und dieses zu erschließen, um die Baulücke im Ortskern zu schließen. Die Erschließung der geplanten sieben Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage und Anschluss im westlichen Bereich an der „Brunnenstraße“.

Für die Grundstücke wird die bauliche Nutzung als WA-Gebiet festgesetzt. Die Fläche beläuft sich auf ca. 5.800 m².

Auf den Grundstücken sind Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse und ein Untergeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgelegt. Zudem wird die Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt. Für jedes Grundstück ist eine maximal zulässige Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgelegt. Die einzuhaltenden Höhenangaben sind der Planunterlage und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, um den Bauherren eine zukunftsorientierte und ökologische Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Pro Haus mit einer Wohneinheit sind 2 Stellflächen nachzuweisen. Für Garagen außerhalb der Baugrenze gelten die Bestimmungen der BayBO. Vor den Garageneinfahrten sind mindestens 5,00 m Tiefe Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße des Baugebietes „Brunnenstraße“ ist als Stichstraße mit Wendeanlage und Anschluss an die bestehende Brunnenstraße im Westen des Geltungsbereichs geplant. Um die Verkehrsberuhigung einer reinen Wohnstraße und den Begegnungsverkehr von Müllfahrzeug und PKW zu ermöglichen, wird die Ausbaubreite der Straße mit 5,50 m festgelegt.

Im Kreuzungsbereich zur Brunnenstraße können die erforderlichen Sichtfelder nach RaSt06 aufgrund der bestehenden Bebauung derzeit nicht eingehalten werden. Daher sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt werden (Verkehrsspiegel, Haltelinie, etc.).

2.2.2 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Das neue Baugebiet „Brunnenstraße“ soll, wie auch der gesamte Ortsteil Steinsdorf, im Trennsystem entwässert werden. Hierfür ist die Verlegung eines neuen Schmutz- und Oberflächenwasserkanals erforderlich. Der Anschluss an den bestehenden Kanal erfolgt im



westlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Reinigung der Kläranlage Burgebrach zugeführt.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Im nördlichen und nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches, auf den Grundstücken Nr. 1, 2 und 3, verläuft der bestehende Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal. Diese sind zu erhalten und entsprechend mittels Leitungsrechten zu sichern. Die Baugrenze wurde in diesen Bereichen mit einem Abstand von 3,00 m zur nächstgelegenen Leitung festgesetzt.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über eine neue Stichleitung mit Anschluss an die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Auracher Gruppe. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald wird von der E.ON Bayern AG mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kabel sollen nach Möglichkeit im Gehwegbereich verlegt werden.

Auf dem Flurstück 63 befindet sich eine bestehende Trafostation. Diese soll erhalten bleiben und wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Für die bestehenden Stromleitungen im Bereich der geplanten Zufahrt sind bei der Erschließungsplanung die entsprechenden Schutzzonenbereiche (20-kV-Kabel: 0,5 m beidseitig der Trasse) zu berücksichtigen.

Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.

2.3 Natur, Umwelt, Denkmaldaten

2.3.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um die geplante Erschließungsstraße und die bestehende Trafostation optisch aufzuwerten und harmonisch in das Ortsbild einzubinden, ist im Südwesten des Baugebietes, entlang der Stichstraße eine öffentliche Grünfläche zur Bepflanzung vorgesehen.



2.3.2 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Der räumliche Geltungsbereich ist kein Bestandteil rechtskräftiger Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete. Ebenso umfasst der Eingriffsraum keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen und keine im Rahmen der Amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope. Zudem ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Trinkwasser- oder Hochwasserschutzgebiet betroffen.

2.3.3 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde bei Erdarbeiten zutage treten, so ist dies das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden (Meldepflicht).

2.4 **Klima- und Immissionsschutz**

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Durch geeignete Maßnahmen bzw. entsprechende Ausrichtung ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den nahe liegenden Staatsstraßen (St 2262 und 2279) durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG). Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

2.4.2 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte (lt. TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind einzuhalten:

tags	(06:00 – 22:00)	55 dB(A)
nachts	(22:00 – 06:00)	40 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate sollten Geräte mit dem neuesten Stand der Technik verwendet werden.



2.5 Allgemeine Hinweise

Im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen eingetragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelung sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten.

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensiblen Bereiche betroffen.

3 UMWELTBERICHT

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.