

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **9. Bebauungsplan-Änderung „Seelein-Klöppele“ Markt Rattelsdorf**

Entwurf vom 17.06.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.2	Vorgesehene Änderungen	4
<b>3</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>7</b>

---

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Seelein-Klöppele“ besteht seit der 8. Änderung, die 2019 durchgeführt wurde, für die Baugrundstücke Flur-Nr. 336/107 und 336/108 jeweils ein Baurecht für ein Einzelhaus in Allgemeinem Wohngebiet. Mittlerweile hat der Eigentümer gewechselt, und es bestehen neue Bauvorstellungen. Der neue Eigentümer möchte angesichts der bestehenden Wohnraumnachfrage mehr Wohnraum schaffen. Die beiden bisher für Einfamilienhäuser gedachten Baurechte sollen dazu in Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten geändert werden. Der Markt Rattelsdorf begrüßt diese Initiative und unterstützt sie, da die Grundstücke einerseits groß genug sind, um Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und andererseits der Markt auch ein starkes Interesse hat, bereits ausgewiesene aber ungenutzte Bauparzellen endlich einer Bebauung zuführen zu können.

Dazu ist allerdings eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Diese kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es werden weder die privaten noch die öffentlichen Flächen verändert. Der Marktgemeinderat hat daher am 18.02.2021 beschlossen, dafür die 9. Bebauungsplan-Änderung „Seelein-Klöppele“ aufzustellen.

Mit dieser Änderung bleiben die bisherigen städtebaulichen Ziele und Festsetzungen wie

- Einzelhausbebauung
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung 42 Grad

gewahrt (s. Kapitel 2.2). Die Höhenentwicklung der Gebäude bleibt nach wie vor beschränkt und es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand.

Kostenträger dieser Bebauungsplan-Änderung ist der Eigentümer der beiden oben genannten Flur-Nrn., der auch die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, mit der Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung beauftragt hat.

Der Markt Rattelsdorf reagiert damit auf den konkreten Änderungswunsch eines Eigentümers von noch nicht bebauten Grundstücken. Von den Eigentümern der bereits bebauten Parzellen liegen entsprechende Änderungswünsche nicht vor, so dass der Markt Rattelsdorf im Hinblick auf den gewachsenen Einfamilienhauscharakter der Siedlung eine grundsätzliche Verdichtung durch generelles Gestatten von Mehrfamilienhäusern nicht als aktuell anzustrebendes städtebauliches Entwicklungsziel verfolgen möchte.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten**

Das Baugebiet ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundstücke, für die die Änderung ansteht, sind bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Das Baugebiet liegt an der Bundesstraße B 4, so dass die Verkehrslärmemissionen zu beachten sind (s. Kapitel 4).

### **1.3 Verfahrensschritte**

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

---

18.02.2021	Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Beschluss des Vorentwurfs
26.03.2021	ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
29.03. – 29.04.2021	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und parallele Beteiligung des Landratsamtes als betroffener Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
17.06.2021	Auswertung im Marktgemeinderat mit Beschluss des Entwurfs
25.06.2021	ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
05.07. – 06.08.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
September 2021	Auswertung im Marktgemeinderat mit Satzungsbeschluss
Oktober 2021	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

## 2 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

### 2.1 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Rattelsdorf, im Landkreis Bamberg. Er ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Flur-Nr. 336/104
Im Osten:	durch die Flur-Nrn. 336/5 und 336/104
Im Süden:	durch die Flur-Nr. 336/45 (Straße „Im Foßgrund“)
Im Westen:	durch die Flur-Nr. 336/106

Der Geltungsbereich umfasst 0,1995 ha und beinhaltet die Flur-Nrn. 336/107 und 336/108 der Gemarkung Rattelsdorf.

### 2.2 Vorgesehene Änderungen

Für beide Baurechte sollen künftig maximal 6 Wohneinheiten zulässig sein. Damit soll die nicht vermehrbare Ressource Boden optimal zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird aufgrund des höheren Flächenbedarfs von Mehrfamilienhäusern auf die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17

Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhöht. Aus dem selben Grund wird die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 erhöht.

Die Baugrenzen werden entsprechend vergrößert, um auch einen Teil der erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze) abzudecken.

Die aktuell vorgesehenen Pultdächer mit einer Neigung von 10 Grad sind durch die vorhergegangene 8. Bebauungsplan-Änderung bereits abgedeckt.

Im Übrigen gelten die von diesen Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen des bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanes für den vorliegenden Änderungsbereich weiterhin.

### **3 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die beiden Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt für das östliche Baurecht über die Straße „Am Klöppela“, für das westliche Baurecht über die Straße „Im Foßgrund“.

Zur Verringerung der Belastung durch Verkehr und Emissionen in der Straße „Im Foßgrund“ ist die Zufahrt für das westliche Baurecht auf dessen Ostseite gelegt worden.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen im Trennsystem über die in der Straße verlegten Leitungen bzw. Kanäle. Auch die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen bestehen bereits. Es werden keine neuen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

### **4 IMMISSIONSSCHUTZ**

Von der westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Bundesstraße B 4 gehen Lärmemissionen aus, die zu berücksichtigen sind.

Gemäß Verkehrszählung 2015 wurde an der Zählstelle 5931/9100 ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 4.212 Kfz/24 h gezählt. Der LKW-Anteil lag tags bei 13,4 % und nachts bei 24,0 %. Die zulässige Geschwindigkeit in diesem Bereich beträgt 70 km/h.

Um auch eine Aussage für die Zukunft treffen zu können, wurde der DTV für das Prognosejahr 2025 mit einem Zuschlag von 10 % versehen:

$$DTV_{2015} = 4.212 \text{ Kfz/24 h} \times 1,1 = 4.634 \text{ Kfz/24 h}$$

Daraus ergibt sich nach dem Rechenmodell der „langen geraden Straße“ folgende Belastung am nächstliegenden, etwa 200 Meter entfernten westlichen Haus (auf Flur-Nr. 336/107):

Name der Straße: B 4		Haus West			
Verkehrszahlen	: 4634 Kfz/24h	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	M	0,060	0,010		
	M (Kfz/h)	278	46		
	p (% Lkw)	13,4	24,0		
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 70 km/h, Lkw 70 km/h			$L_{m(25)}$	65,0 58,7 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Eingabe			$D_V$	-1,8 -1,4 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			$D_{Str0}$	0,0 0,0 dB(A)
				$D_{Stg}$	0,0 0,0 dB(A)
<b><math>L_{m,E}</math></b>		<b>Tag: 63,2 dB(A)</b>		<b>Nacht: 57,3 dB(A)</b>	
Höhe der Straße	: 256,00 m	Höhe Immissionsort.	: 273,80 m		
Geländehöhe an Straße	: 256,00 m	Geländehöhe am Immissionsort.	: 271,00 m		
Abstand der Fahrspuren	: 3,50 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 200,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
<b>Berechnungsprotokoll</b>		<b>nahegelegene Fahrspur</b>		<b>entfernte Fahrspur</b>	
s	:	199,00 m	:	202,49 m	
Entfernungskorrektur	:	-8,85 dB(A)	:	-8,95 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,65 m	:	1,65 m	
Bodenabsorption	:	-4,64 dB(A)	:	-4,64 dB(A)	
<b>Pegel <math>L_r</math></b>		<b>Tag: 49,6 dB(A)</b>		<b>Nacht: 43,7 dB(A)</b>	

Die für Allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachtende Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit werden jeweils unterschritten. Schallschutzmaßnahmen werden also nicht erforderlich.

## 5 UMWELTBELANGE

### Rechtliche Grundlagen:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Bestandsbeurteilung:

Der Änderungsbereich wurde bisher als intensive Wiesenfläche genutzt. Das nachrichtlich im Plan dargestellte Biotop der Bayerischen Biotopkartierung (Biotopteilfläche 5931-0021-019 „Hecken und Gehölze in der Flur bei Rattelsdorf und Zapfendorf“) ist nicht mehr existent.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete auch nicht in wassersensiblen Bereich.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Januar 2021) liegen innerhalb des Geltungsgebietes keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um bereits anthropogen überprägte Flächen. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Artenschutz / Grünplanung:

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotsstatbeständen ist ein Hinweis in den Textteil aufgenommen, dass es verboten ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

Der einzelne Obstbaum an der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 336/108 wird zum Erhalt festgesetzt. Er wird vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Abspernung und Stammschutz) vor jeglicher Beeinträchtigung durch den Baubetrieb geschützt. Die Anzahl der in der 8. Bebauungsplanänderung „Seelein-Klöppele“ festgesetzten Bäume wird beibehalten, lediglich die Standorte werden geringfügig angepasst.

## **6 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen bereits bestehenden Bebauungsplan handelt, die Erschließungsanlagen (Ver-/Entsorgung) bereits vorhanden sind und die Grundstücksgrößen unverändert bleiben, wird lediglich das Landratsamt Bamberg als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Darüber hinaus wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

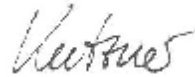
Bamberg, den 18.02.2021, geändert am 17.06.2021  
Ku-20.080.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe **Strunz**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder