

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Am Ruhstein Süd“**

**Markt Rattelsdorf  
Landkreis Bamberg**

Entwurf vom 20.09.2018

---

## 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	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
<b>2</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>6</b>
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Baugrund	7
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
3.4	Flächenaufteilung	9
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage</b>	
	<b>Anhang</b>	

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Der Markt Rattelsdorf ist ein beliebter Wohnstandort im nördlichen Landkreis Bamberg und hat in den letzten Jahren die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete weitestgehend aufgeplant. Diese Baugebiete sind mittlerweile zu großen Teilen bebaut, auf die noch freien Bauflächen hat die Kommune keinen rechtlichen Zugriff, gleichwohl ist die Nachfrage jedoch nach wie vor ungebrochen.

Im Ortsteil Ebing befinden sich im innerörtlichen Bereich noch etwa 40 Baulücken. Nachdem die Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisieren, sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, hier weitere Bauflächen im Zuge eines Flächenmanagements zu mobilisieren.

Folgerichtig greift der Markt Rattelsdorf daher zur Bereitstellung von Bauland auf die wenigen noch vorhandenen Restflächen in Randlagen zurück, die ohne Errichtung völlig neuer Infrastruktur umgehend umsetzbar sind. Damit soll zum Einen dem auf Rattelsdorf als beliebtem Wohnstandort lastenden Nachfragedruck begegnet werden, zum Anderen sollen bauwillige Ortsansässige im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei kein Bevölkerungswachstum, sondern zumindest der Erhalt des Status quo, um die bestehende Infrastruktur zu sichern. Mit der Nutzung von erschlossenen Randflächen wird gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effektiv genutzt.

Der Markt Rattelsdorf hat vor der Realisierung des Baugebietes zur Steuerung der zukünftigen Baulandveräußerung die Flächen erworben, um zu vermeiden, dass Grundstücke bevorzagt werden.

Der Gemeinderat hat daher am 09.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Ruhstein Süd“ aufzustellen, womit die bauliche Entwicklung im Bereich Ebing-Südost nach Fertigstellung der Hochwasserfreilegung konsequent ihren Abschluss findet.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

Nach der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Anhörung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschloss der Marktgemeinderat am 15.03.2018 die Weiterführung des Verfahrens nach dem neuen § 13 b BauGB. Dies bedeutet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB. Dementsprechend wird auf Umweltprüfung und Umweltbericht im weiteren Verfahren verzichtet; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

#### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im mit Datum vom 05.10.1955 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, nach dem beobachteten Hochwasser des Jahres 1909.

Ab 2005 führte das Wasserwirtschaftsamt Bamberg im Auftrag des Freistaats Bayern die Hochwasserfreilegung in Ebing durch; der fertige Hochwasserschutzwall wurde im Juli 2008

eingeweiht. Seitdem ist u. a. auch der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung durch einen Hochwasserdamm vor einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt.

Das Planungsgebiet wird also künftig nicht mehr in das Überschwemmungsgebiet einbezogen werden. Wasserrechtlich aber ist das bisher festgesetzte Überschwemmungsgebiet im betroffenen Bereich bis zu seiner Aufhebung noch immer rechtsverbindlich, denn grundsätzlich werden erst im Zuge eines Verfahrens zur Neufestsetzung die Überschwemmungsgrenzen korrigiert und die früheren bzw. überholten Festlegungen aufgehoben. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann für diesen Fall nicht ignoriert werden.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Kronach ist seitens des Marktes Rattelsdorf formell ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot einer neuen Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 2 WHG einzureichen. Dabei ist zu begründen, dass für den Markt Rattelsdorf keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG), was in Kap. 1.1 dieser Begründung bereits ausgeführt ist. Alle anderen Maßgaben nach § 78 Abs. 2 Nrn. 2 bis 9 WHG werden erfüllt.

Das in § 77 WHG verankerte Erhaltungsgebot eines Überschwemmungsgebiets in der Funktion als Rückhaltefläche ist nicht berührt, da eine Überflutung der Flächen auch bei einem HQ100 nicht zu erwarten ist.

#### Risikogebiet

Mit Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zum 05.01.2018 wurde in § 78 Abs. 1 Satz 1 der Begriff des Risikogebietes für ein tausendjährliches Hochwasserereignis außerhalb von Überschwemmungsgebieten definiert. Das vorliegende Plangebiet liegt im Risikogebiet des Mains. Nach § 78b Abs.1 Satz 2 Nummer 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird dem Rechnung getragen durch den bereits bestehenden Hochwasserschutzdamm, mit dem ein im Extremfall zumindest ausreichende Reaktionszeit bietender Schutz zur Flucht und damit Rettung von Leben und Gesundheit wie auch zur Vermeidung erheblicher Sachschäden besteht.

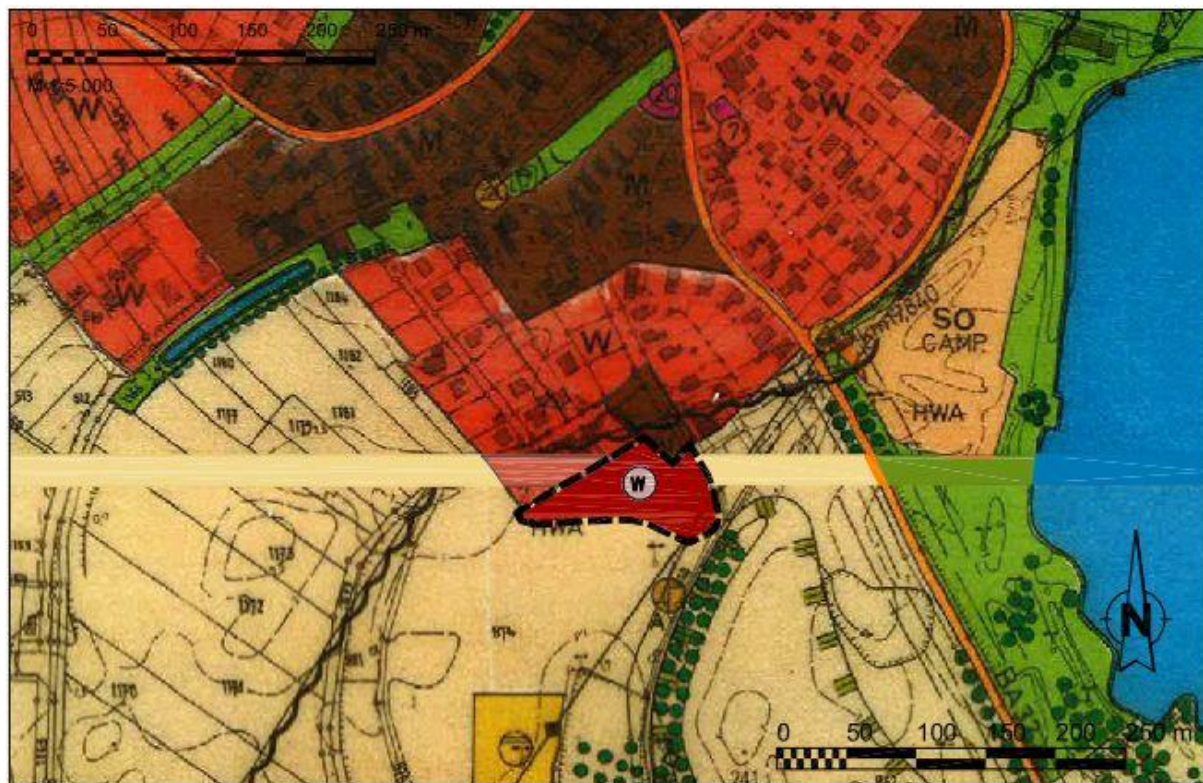
Nach § 78c Abs. 2 WHG gilt: Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil niedergelegt.

#### Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich, d. h. es kann zu hohen und wechselnden Grundwasserständen kommen. Dies ist bei der Berechnung der Auftriebssicherheit der Gebäude zu beachten. Sofern Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie wasserdicht auszuführen (weiße Wanne). Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen. Entsprechende Hinweise sind im Textteil niedergelegt.

### Flächennutzungsplan

Die Fläche des Baugebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und gemischte Baufläche ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren begonnen und ist mittlerweile abgeschlossen.



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit eingetragem Geltungsbereich (die unterbrochene Darstellung ist dem Blattschnitt geschuldet)*

### Altlasten

Ein Teil der Flächen wurde vormals durch ein Bauunternehmen genutzt. Bereits bekannte Verdachtsflächen auf entsprechende Altlasten wurden untersucht; diesbezüglich zu beachtende Festsetzungen und Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan niedergelegt. Details können dem Kapitel 2.2 entnommen werden.

### **1.3 Verfahrensschritte**

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

09.06.2016	Aufstellungsbeschluss
28.07.2016	Beschluss des Vorentwurfes
28.10.2016	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
09.11. - 09.12.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden/sonstigen Träger öfftl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

---

15.03.2018	Auswertung im Marktgemeinderat mit Billigungsbeschluss
30.03.2018	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.04. – 11.05.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
24.05.2018	Auswertung im Marktgemeinderat mit erneutem Billigungs- und Auslegungsbeschluss
29.06.2018	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
10.07. – 10.08.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
20.09.2018	Auswertung im Marktgemeinderat mit erneutem Billigungs- und Auslegungsbeschluss
26.10.2018	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
12.11. – 26.11.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, zeitlich und inhaltlich beschränkt
Dezember 2018	Auswertung im Marktgemeinderat, Satzungsbeschluss
Januar 2019	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)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

## 2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Bamberg, im Südosten des Marktes Rattelsdorf, im Ortsteil Ebing, ca. 17 km nördlich der Stadt Bamberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt (jeweils Gmkg. Ebing)

- im Nordwesten: durch die Flur-Nrn. 870, 871, 872 und 873, Gmkg. Ebing
- im Norden: durch Teile der Flur-Nrn. 869 und 874/2, Gmkg. Ebing
- im Osten: durch die Flur-Nr. 864 (Ringstraße) und Teile der Flur-Nr. 868 (Ringstraße), Gmkg. Ebing
- im Süden: durch die Flur-Nrn. 862/3, 1175/11 und 1175/13, Gmkg. Ebing

Der Geltungsbereich umfasst 0,5109 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Ebing:

Flur-Nr. 874/1, 874/3 und Teile der Flur-Nrn. 868 (Ringstraße), 869 und 874/2.

## 2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Main-Regnitz-Aue“ (117-C) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland (11 / D59)“.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas, Kartenblatt 5931) befindet sich das Baugebiet innerhalb von älteren, fluviatilen Ablagerungen (Fluss-schotter), häufig unter einer lehmigen Überdeckung.

Laut Landschaftsentwicklungskonzept „Oberfranken - West“ (LEK) gehören die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Oberfränkisches Hügelland“. Gemäß LEK wird das dortige Ertragspotenzial als gering bis mittel eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand Juli 2016) keine Boden- oder Baudenkmale.

### Altlasten

Für die Flur-Nr. 874/2 liegt eine orientierende Altlastenerkundung vor (Untersuchungsbericht Gartiser & Piewak vom 27.10.2008, s. Anhang 1), da diese Fläche von der angrenzenden Firma Seibold als Erweiterungsfläche angemietet war. Die von der Firma Seibold vorgenommene Auffüllung diente der Anpassung des Geländes an das Straßenniveau. Das verwendete Material ist laut Untersuchungsbericht als wasserwirtschaftlich unbedenklich anzusehen. Das Gefahrenpotential des in einer Teilfläche festgestellten Gehalts an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) - möglicherweise verursacht durch die Nutzung als Abstellfläche für Maschinen - ist laut Untersuchungsbericht aus wasserwirtschaftlicher Sicht als mittel bis gering einzustufen. Der Untersuchungsbericht empfiehlt, mit den Fachbehörden abzustimmen, ob die MKW-belastete Auffüllung aus wasserwirtschaftlicher Sicht vor Ort verbleiben kann. Details sind dem Untersuchungsbericht (s. Anhang 1) zu entnehmen.

Aufgrund der 2008 festgestellten Bodenbelastungen hat der Markt Rattelsdorf eine Nachuntersuchung für die Flurnummern 874/1 und 874/2 veranlasst. Im Ergebnis wurde die der Zuordnung Z 1.2 nach LAGA Boden entsprechende Belastung durch Kohlenwasserstoffe auf der Flur-Nr. 874/2 bestätigt. Das Gefahrenpotential ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht als mittel bis gering zu betrachten. Für die Flur-Nr. 874/1 ergibt sich ebenfalls eine der Zuordnung Z 1.2 nach LAGA Boden entsprechende Belastung durch Kohlenwasserstoffe. Hier kommen jedoch noch Ziegelbruch, Glasscherben, Asphaltbrocken und eine asbesthaltige Faserzementplatte hinzu (s. Anhang 2).

Der Markt Rattelsdorf als Eigentümer der Flächen wird im Vorfeld der Bebauung durch eine fachgerechte Entsorgung sicherstellen, dass die künftigen Bewohner keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt sein werden. Im Textteil ist dazu festgesetzt, dass im Falle von Erd- bzw. Aushubarbeiten an den Flur-Nm. 874/1 und 874/2 der Gemarkung Ebing eine Aushubüberwachung zur räumlichen Abgrenzung der stoffhaltigen Bereiche sowie zur abfallrechtlichen Einstufung durch einen Bodenschutzsachverständigen nach § 18 BBodSchG erforderlich ist und dass das Ergebnis der Überwachung (Abschlussbericht, ggf. Zwischenberichte) der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Bamberg vorzulegen ist.

## 3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Das städtebauliche Konzept und Ziel der Gemeinde besteht in der Sicherung von Wohnbauflächen im Kernort und dient vorrangig der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind an diesem Standort weder städtebaulich noch immissionsschutztechnisch erwünscht und würden den gemeindlichen Zielen zuwiderlaufen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da das Gebiet ausschließlich als Wohnbaufläche genutzt werden soll. Andersgelagerte Nutzungen werden nicht vorgesehen, weil diese mit dem Ruhebedürfnis einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

#### Verkehrsflächen:

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für die innere Erschließung festgesetzt. Von der bestehenden Ringstraße wird am östlichen Gebietsrand eine Stichstraße mit Wendehammer in das Gebiet geführt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung und im Hinblick auf die Funktion der Verkehrsfläche im Raum ist ein vollständiger Ausbau als Straße nicht erforderlich.

Am westlichen Baugebietsende erfolgt ein fußläufiger Anschluss an die vorhandenen Fußwege entlang des Deiches.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Hier sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen (Erd- und Dachgeschoss = II VG) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

Ein Wohngebäude darf maximal zwei Wohneinheiten aufweisen.

### **3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Um einerseits eine größere Bauvielfalt und andererseits eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zugelassen. Als Dachform wird lediglich das Tonnendach ausgeschlossen, alle anderen Dachformen sind zur Schaffung größerer Wahlfreiheit zulässig.

Die Gebäudeanordnung kann frei gewählt werden. Dies ermöglicht einerseits eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie, womit dem globalen CO<sub>2</sub>-Anstieg entgegengewirkt werden kann, bietet aber andererseits auch individuellen Gestaltungsspielraum.

Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig. Damit wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht.



Die Dacheindeckung ist zur Anpassung an die umgebende Bebauung in rot, braun, grau oder schwarz zulässig.

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen gilt ebenfalls eine Dachneigung von 12° bis 45°, in einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung). Damit können individuelle Bauwünsche realisiert werden.

Bei traufseitiger Grenzbebauung wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgelegt, um den Nachbarschutz sicher zu stellen. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe aus dem selben Grund max. 4,50 m betragen.

Auf flacher geneigten Dächern (bis 30°) kann eine Begrünung (mind. als Extensivbegrünung mit 8 bis 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht) erfolgen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.), um die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern und den Oberflächenwasserabfluss zu verlangsamen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Nebenanlagen dürfen bis zu einer Flächengröße von insgesamt 25 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

In Anlehnung an die in der Umgebung befindlichen Baukörper werden Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Nachbargebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher Einfriedungen vermieden.

Zaunsockel sind – außer zur Straße hin - unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Zu diesem Zweck hat die Zaunanlage auch einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen (Stauraum auf dem Grundstück). Sie müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen die nachbarrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

Festgesetzt ist die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird die Einpassung in den umgebenden Siedlungscharakter gewährleistet.

### **3.4 Flächenaufteilung**

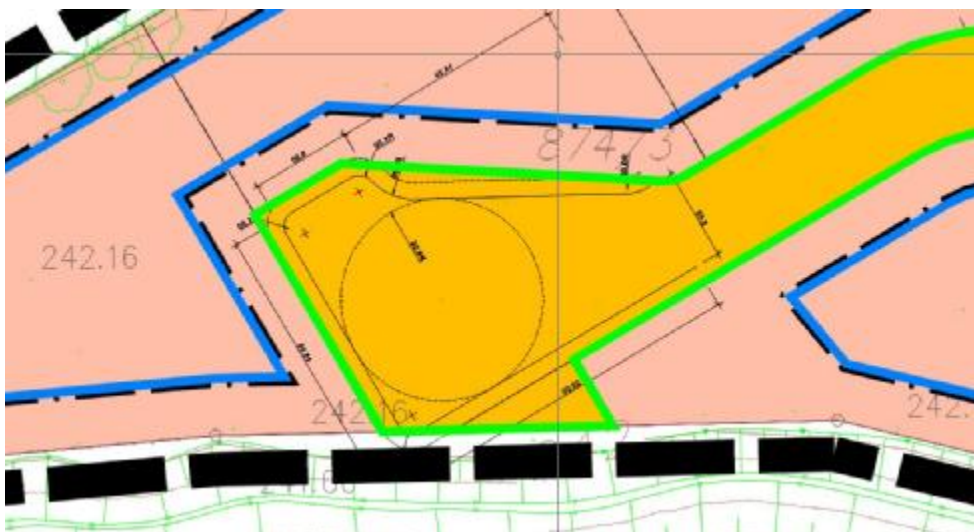
Das Baugebiet „Am Ruhstein Süd“ umfasst einen Geltungsbereich von 0,5109 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,4360 ha	85,3 %
<b>Nettowohnbauland</b>	<b>0,4360 ha</b>	<b>85,3 %</b>
innere Erschließung	0,0749 ha	14,7 %
<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>0,5109 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,5109 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

##### Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ringstraße, von der aus eine Stichstraße in Richtung Westen die Baufläche erschließt. Für diese Stichstraße wird eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen. Hier ist eine Mischverkehrsfläche angedacht, d. h. motorisierter und nicht-motorisierter Verkehr sind gleichberechtigt. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer vorgesehen. Dieser erfüllt die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Ausgabe 2006, Ziffer 6.1.2.2, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über gemeindeeigene Brunnen. Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt.

Das Baugebiet Am Ruhstein Süd kann an das bestehende Leitungsnetz in der Ringstraße angeschlossen werden. Die westlich davon gelegene Baufläche ist mit einer Stickleitung an das Netz anzuschließen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist abzuklären, inwieweit die Druck- bzw. Löschwasserhältnisse für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung ausreichen. Die Netzerweiterung ist entsprechend dem Wasser - bzw. Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, da zum Einen im gesamten Umgriff des Plangebietes ein ausreichend dimensioniertes Mischsystem mit leistungsfähigen Kanälen besteht und zum Anderen aufgrund der Lage im Raum mit dem jüngst hergestellten Hochwasserdamm kein leistungsfähiger Vorfluter für die Einleitung getrennt abzuführender Regenwässer existiert. Aufgrund der Lage am Main und am Hochwasserdamm ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die eine vollumfängliche Versickerung von Regenwässern nicht möglich macht.

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird die Ressource Wasser geschont.

#### Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen. Die bestehenden Stromversorgungsanlagen (ein 20-kV-Kabel mit einem Schutzzonenbereich von je 0,5 m beidseits der Trassenachse) von der Bayernwerk Netz GmbH (Stand April 2018) können der Anlage entnommen werden. Zur Berücksichtigung der Stromversorgungsanlagen ist im Textteil zum Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass die bauausführenden Firmen sich vor Baubeginn in den Leitungsbestand einweisen lassen müssen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## **5 UMWELTBERICHT**

### Rechtliche Grundlagen:

Im Verfahren nach § 13b BauGB (zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gilt der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

### Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutz-/artenschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Daher dürfen zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung bzw. das Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, erfolgen. Dies ist im Textteil zum Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zur vom Landratsamt Bamberg (Untere Naturschutzbehörde) im Verfahren geforderten Berücksichtigung der Falterart Ameisenbläuling ist festzuhalten, dass keine Futterpflanze für den Ameisenbläuling festgestellt wurde und ein Vorkommen dieser Art daher ausgeschlossen werden kann.

Zur optischen Einbindung des Baugebietes wird eine Durchgrünung des Baugebietes (als Pflanzgebot auf Privatgrund) vorgesehen. Demnach wurde auch dem Eingriffsminimierungsgebot gem. §15BNatSchG i.V.m. §1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

### Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsbegehung durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden.

---

Der Geltungsbereich 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.

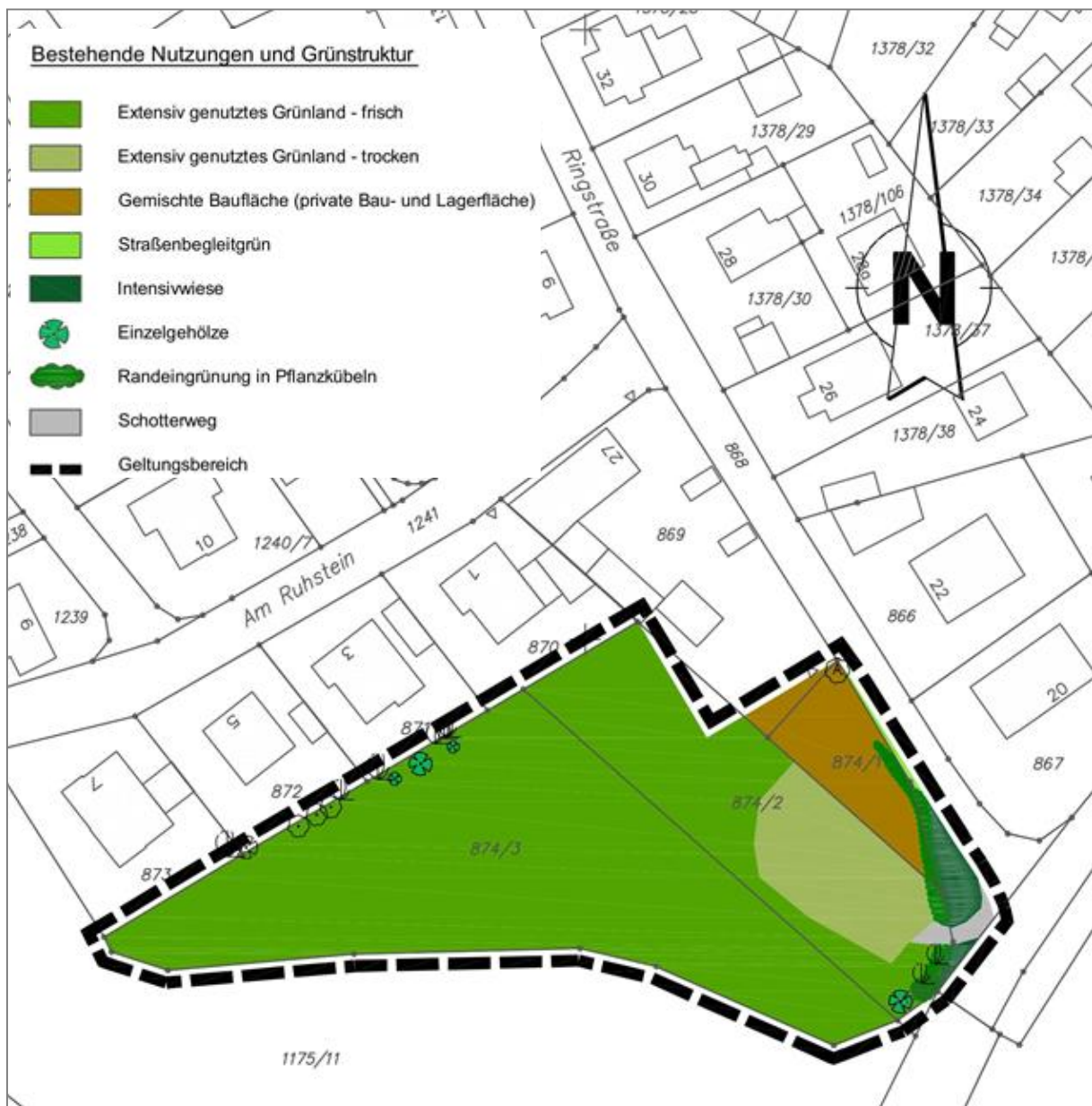
Das Vorhabengebiet grenzt im Osten bzw. im Südosten an das SPA-Gebiet 5931-471 „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“. Dortige Eingriffe finden nicht statt. Das Natura2000-Gebiet ist durch die Ringstraße klar vom Bebauungsplangebiet abgegrenzt. Mit einer Gefährdung der gebietsbezogenen Erhaltungsziele ist nicht zu rechnen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden derzeit als extensives Grünland genutzt. Im Osten hat sich eine an trockenere Verhältnisse angepasste, niedrigere Vegetation entwickelt (z. B. Hopfenklee, Hornkraut, Spitzwegerich). Der übrige Bereich ist von nährstoffreicher, frischer Ausprägung, es dominieren hier z. B. Wiesenkerbel, Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß. Am östlichen Randbereiches des Geltungsbereiches besteht beiderseits der Zufahrt eine Eingrünung aus Sträuchern (Roter Hartriegel, Bluthasel, Heckenkirsche, Liguster, Efeu etc.). Bis auf eine Weide, befinden sich diese Gehölze in Betonringen als „Pflanzgefäße“. Die Gehölze im Westen des Geltungsbereiches sind Bestandteil der dortigen privaten Gartenflächen. Die überplanten Flächen spielen unter Berücksichtigung von Ausstattung und Lage als Lebensraum für Flora und Fauna eine geringe bis mittlere Rolle. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die beschriebene grünordnerische Ausgangssituation.



## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

### Autobahn A 73

700 m südöstlich des Baugebietes verläuft die Bundesautobahn A 73. Gemäß den jüngsten verfügbaren Zählergebnissen von 2015 ergaben sich an der Zählstelle 5931/9103 in 24 h 29.057 Kfz. Der LKW-Anteil liegt tags bei 9,2 und nachts bei 17,0 %.

Um auch eine Zunahme für die Zukunft zu berücksichtigen, wurde diese durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) mit einer Steigerung von 10 % für das Prognosejahr 2020 hochgerechnet.

$$\text{DTV 2015} \times 1,1 = 29.057 \text{ Kfz/24 h} \times 1,1 = 31.963 \text{ Kfz/24 h} = \text{DTV 2020}$$

Für die A 73 gilt eine Richtgeschwindigkeit von 130 km/h, die im Rahmen von schalltechnischen Berechnungen als maßgebliche Geschwindigkeit anzusetzen ist.

Daraus ergibt sich der in der nachfolgenden Grafik dargestellte Beurteilungspegel  $L_r$ :

Name der Straße: A 73		nächstes Baurecht			
Verkehrszahlen	: 31963 Kfz/24h	tags	nachts	tags	nachts
	M	0,060	0,010		
	M (Kfz/h)	1918	320		
	p (% Lkw)	9,2	17,0	$L_{m(25)}$	72,6 66,1 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 130 km/h, Lkw 80 km/h			$D_V$	1,8 1,3 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigener Eintrag			$D_{Str0}$	0,0 0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			$D_{Stg}$	0,0 0,0 dB(A)
<b><math>L_{m,E}</math></b>		<b>tags: 74,4 dB(A)</b>		<b>nachts: 67,4 dB(A)</b>	
Höhe der Straße	: 100,00 m	Höhe Immissionsort	: 102,80 m		
Geländehöhe an Straße	: 100,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 100,00 m		
Abstand der Fahrspuren	: 14,75 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 705,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
<b>Berechnungsprotokoll</b>		<b>nahegelegene Fahrspur</b>		<b>entfernte Fahrspur</b>	
s	:	697,63 m	:	712,38 m	
Entfernungskorrektur	:	-17,78 dB(A)	:	-17,97 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,65 m	:	1,65 m	
Bodenabsorption	:	-4,77 dB(A)	:	-4,77 dB(A)	
<b>Pegel <math>L_r</math></b>		<b>tags: 51,8 dB(A)</b>		<b>nachts: 44,8 dB(A)</b>	

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet liegen bei

tags 55 dB(A)  
nachts 45 dB(A)

Diese werden weder tags noch nachts überschritten. Lärmschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

### Staatsstraße St 2197

670 m südöstlich des Baugebietes verläuft die Staatsstraße St 2197. Gemäß den jüngsten verfügbaren Zählergebnissen von 2015 ergaben sich an der Zählstelle 5931/9101 in 24 h 4.027 Kfz. Der LKW-Anteil liegt tags bei 7,4 und nachts bei 10,8 %.

Um auch eine Zunahme für die Zukunft zu berücksichtigen, wurde diese durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) mit einer Steigerung von 10 % für das Prognosejahr 2020 hochgerechnet:

$$DTV_{2015} \times 1,1 = 4.027 \text{ Kfz/24 h} \times 1,1 = 4.430 \text{ Kfz/24 h} = DTV_{2020}$$

Aus diesen Werten ergibt sich der in der nachfolgenden Grafik dargestellte Beurteilungspegel  $L_r$ :

Name der Straße: St 2197		Baugrenze Süd			
Verkehrszahlen	: 4430 Kfz/24h	tags	nachts	tags	nachts
	M	0,060	0,009		
	M (Kfz/h)	266	40		
	p (% Lkw)	7,4	10,8		
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 100 km/h, Lkw 80 km/h			$L_{m(25)}$	63,6 56,1 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigener Eintrag			$D_V$	-0,1 -0,1 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>tags: 63,5 dB(A)</b>		<b>nachts: 56,0 dB(A)</b>	
Höhe der Straße	: 100,00 m	Höhe Immissionsort	: 102,80 m		
Geländehöhe an Straße	: 100,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 100,00 m		
Abstand der Fahrspuren	: 3,50 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 670,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
<b>Berechnungsprotokoll</b>		<b>nahegelegene Fahrspur</b>		<b>entfernte Fahrspur</b>	
s	:	668,25 m	:	671,75 m	
Entfernungskorrektur	:	-17,40 dB(A)	:	-17,45 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,65 m	:	1,65 m	
Bodenabsorption	:	-4,77 dB(A)	:	-4,77 dB(A)	
<b>Pegel <math>L_r</math></b>		<b>tags: 41,4 dB(A)</b>		<b>nachts: 33,8 dB(A)</b>	

Die bereits genannten Orientierungswerte werden deutlich unterschritten.

Zur Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus A 73 und St 2197 werden die Beurteilungsspiegel  $L_r$  nun nach der Formel

$$L_{\Sigma} = 10 \lg \left( \sum_{i=1}^n 10^{0,1 \times L_i} \right) \text{ dB(A)}$$

jeweils energetisch addiert. Daraus ergibt sich eine Belastung von

tags	52,2 dB(A)
nachts	45,1 dB(A)

Die Geringfügigkeit der Überschreitung nachts macht keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, sowie Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Diese Empfehlung ist entsprechend im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken

3. Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
6. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
9. Bayerischer Bauernverband Bamberg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
12. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann

Nachbargemeinden

15. Stadt Baunach
16. Gemeinde Breitengüßbach
17. Markt Ebensfeld
18. Gemeinde Itzgrund
19. Gemeinde Reckendorf
20. Markt Rentweinsdorf
21. Gemeinde Untermerzbach

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß der erforderlichen Beteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Stellungnahme gegeben. Nach abschließender Auswertung im Marktgemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich.

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

Aufgestellt:

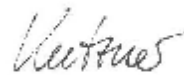
Bamberg, den 28.07.2016, geändert am 15.03., 24.05. und 20.09.2018  
Ku-16.010.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Ottostraße 11, 96047 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder



Anlage

Lageplan Stromleitungen Bayernwerk

