

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN LINDENSTRASSE

UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MÖNCHSBACH-WÖRTH

GEMEINDE GUNDELSHEIM, LANDKREIS BAMBERG



BEGRÜNDUNG



BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Mönchsbach-Wörth"
Gemeinde Gundelsheim, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	16.05.2018
Einwohnerzahl: Gemeinde Gundelsheim (Gesamt)	3.456 EW (01.07.2018)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 20.04.1983
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: **BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Gundelsheim hat am 16.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" aufzustellen und den bestehenden Bebauungsplan "Mönchsbach-Wörth" zum 4. Mal zu ändern.

Der bestehende Bebauungsplan "Mönchsbach-Wörth" ist seit 28. März 1972 rechtskräftig.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Lindenstraße und 4. Änderung des Bebauungsplanes Am Mönchsbach - Wörth" und liegt am südwestlichen Ortsrand von Gundelsheim.

Im Jahr 2013 wurde von der Gemeinde Gundelsheim bereits ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" aufgestellt. Nach dem ersten Verfahrensschritt - frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligungsrunde vom 03.02.2014 bis 07.03.2014, Planfassung vom 06.12.2013) - wurde die damalige Planung nicht weiter verfolgt. Eine Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren § 4.1/3.1 ist nicht erfolgt.

Es sollen mit der nun vorliegenden Planfassung Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben, und grenzt im Westen und Süden an die freie Flur an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Gundelsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 629, 629/1, 630, 631, 631/2, 631/3, 631/4, 634, 634/1, 635, 637, 638, 639 und 639/1

Flurnummern teilweise: 49/10, 628/3, 629/3 und 638/3

Mit der Planaufstellung wird das Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR in Bamberg beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden für beide Pläne die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes maximal ca. 5.500 m². Der genannte Schwellenwert von 10.000 m² wird somit bei weitem nicht erreicht.

Dementsprechend wird die vorliegende Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Dabei wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen

werden. Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung in Teilen anzupassen. Hierbei müssen bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen (ca. 0,84 ha) sowie öffentliche Grünflächen (ca. 0,12 ha) umgewidmet werden.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Gundelsheim liegt im Landkreis Bamberg und grenzt im Südwesten direkt an die Stadt Bamberg an. Nachbargemeinden sind außerdem im Westen Hallstadt und im Osten die Gemeinde Memmelsdorf. Im Norden befindet sich mit dem Staatswald ein gemeindefreies Gebiet.

Gundelsheim gehört zum Stadt- und Umlandbereich und wird im Landesentwicklungsprogramm dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg zugeordnet. Gleichzeitig wird die Gemarkung als Bereich mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Weiterführend weist der Regionalplan Oberfranken West (4) der Gemeinde keine zentrale Funktion zu.

Wohnbauflächen und eine ausreichende Abwasserbeseitigung begünstigen die weitere Entwicklung als Wohngemeinde.

Gundelsheim hat eine Gesamtfläche von knapp 3,76 km², womit sie die kleinste Gemeinde im Landkreis Bamberg ist. Der Ort ist selbstständig und hat keine angegliederten Gemeindeteile.

Naturräumlich liegt Gundelsheim am Rande des Itz-Baunach-Hügellands, das sich südwärts bis Bamberg erstreckt. Nördlich und östlich von Gundelsheim geht der Naturraum direkt in die Fränkische Alb über.

In Gundelsheim existieren keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete.

Gundelsheim wird - jeweils in wenigen hundert Metern Entfernung - im Westen von der A 73 und im Süden von der A 70 umschlossen. Das Autobahnkreuz liegt südwestlich, etwa einen Kilometer entfernt vom Ortskern der Gemeinde. Die für Gundelsheim nächstgelegene Anschlussstelle auf die A 73 befindet sich in knapp 2 km Entfernung bei Lichteneiche. Von dort gelangt man über das Bamberger Kreuz auch auf die A 70. In Richtung Westen zur A 73 wurden Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und -wällen eingerichtet.

Gundelsheim ist außerdem über zwei Kreisstraßen erschlossen: Die BA 4 verbindet Gundelsheim mit Lichteneiche und stellt von dort eine günstige Anbindung nach Bamberg her, die Kreisstraße BA 5 verbindet Gundelsheim mit Hallstadt im Westen und Weichendorf im Osten.

Gundelsheim ist durch die Bamberger Stadtwerke an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine weitere ÖPNV - Verbindung wird durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) hergestellt.

In den letzten Jahrzehnten wandelte sich Gundelsheim von einem Dorf zu einer stadtnahen Wohngemeinde.

Der Ortskern dehnte sich besonders nach Norden, in jüngerer Zeit auch nach Süden aus. In Zukunft kann Gundelsheim aufgrund der Flächenknappheit kaum weitere Wohnbauflächen an seinen Ortsrändern ausweisen.

Die Einwohnerzahl in der Gesamtgemeinde ist seit dem Jahr 2002 (3.445 EW) leicht gestiegen auf 3.456 zum 01.07.2018.

Die Wohnnutzung überwiegt eindeutig, wobei diese Nutzung auch in Kombination mit Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen in einem Gebäude - geschossweise getrennt - anzutreffen ist.

Die öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kirche, Rathaus oder Post sowie Einzelhändler und Dienstleister liegen im Ortskern und südlich des Leitenbaches.

Im Gemeindegebiet sind folgende Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden: Die Grundschule im Ort sowie zwei Kindergärten, die den ortsansässigen Kindern Betreuung und Ausbildung ermöglichen. Für die Erwachsenenbildung steht das vielfältige Angebot der Volkshochschule Bamberg zur Verfügung.

Die innerorts vorhandene Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Banken, Apotheke, Post etc) ist zentral an der Hauptstraße gelegen. Diese sichert in hohem Maß die Versorgung der Bewohner. Durch die Stadtbusanbindung ist Bamberg schnell erreichbar und Gundelsheim auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut an die Metropolregion Nürnberg angebunden.

Die medizinische Versorgung wird durch einen Arzt, einen Zahnarzt, zwei Krankengymnastikpraxen und einige Heilpraktiker gewährleistet. Für eine weitergehende Versorgung können die Fachärzte und Krankenhäuser in Bamberg genutzt werden. Ein Seniorenzentrum und betreutes Wohnen runden die Gesundheitsversorgung ab.

Kinderkrippe, Kindergarten und die Grundschule sind in Gundelsheim ebenfalls vorhanden. Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, Spiel-, Tennis- sowie Sportplätze befinden sich in der Nähe.

Die freiwillige Feuerwehr Gundelsheim ist entsprechend gut ausgerüstet.

Die Wasserversorgung in Gundelsheim erfolgt überwiegend in Eigenversorgung und z. T. über die FWO.

Die Abwässer werden im Altort überwiegend im Mischsystem, in den Neubaugebieten im Trennsystem in die vollbiologische Kläranlage Gundelsheim geleitet.

Das Gemeindegebiet wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit elektrischer Energie und mit Gas versorgt. Über die Telekom ist Gundelsheim an das Fernsprechnetzt angeschlossen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg, im Bauhof von Gundelsheim befindet sich zusätzlich ein Grüncontainerplatz.

Die Wegentfernungen wichtiger Einrichtungen zum Plangebiet betragen wie folgt:

- ca. 650 m Kinderkrippe, Kindergarten
- ca. 300 m Grundschule
- ca. 600 m Rathaus
- ca. 650 m Supermarkt
- ca. 600 m Arzt
- ca. 280 m Zahnarzt
- ca. 350 m Apotheke

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Gundelsheim und grenzt im Osten an die Kreisstraße BA 4 - zugleich Bamberger Straße - an.

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt etwa auf einer Höhe von 247,5 m ü. NN. Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Westen und Süden an einen bestehenden Hochwasserdamm an; das Plangebiet wird von diesem umringt. Die Dammkrone hat eine Höhe von ca. 249 m ü. NN. Durch diesen Hochwasserschutz ist das Plangebiet - wie auch die übrige Ortslage von Gundelsheim - gegen ein mögliches Hochwasser des ca. 350 m südlich verlaufenden Gründleinsbaches geschützt.

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut - im Geltungsbereich befinden sich 5 seit längerem bestehende Wohngebäude. Zusätzlich ist ein erst kürzlich errichtetes Doppelhaus am Nordrand des Plangebietes Bestandteil des Bebauungsplanes (2 weitere Baurechte).

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,829 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) DAVON NEU ENTSTEHENDE BAURECHTE	1,243 0,763	68,0 41,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. PARKPLÄTZE)	0,250	13,7
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	0,053	2,9
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,175	9,5
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,108	5,9
GESAMTFLÄCHE	1,829	100,0

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch Baugrenzen unterschiedlich groß gefasst. Im Großteil des Plangebietes ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung möglich, die Baufenster umfassen dabei bis zu 3 Baurechte. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind auch Hausgruppen möglich. Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 17 neue Baurechte entstehen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen 7 bestehenden Wohngebäuden sollen nur noch geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden; dementsprechend wurde eine engere Fassung der Baugrenzen um die bestehenden Gebäude herum angeordnet. Insgesamt sind aufgrund der Anordnung der Erschließungsstraßen und der Aufnahme der bereits bebauten und großteils eingefriedeten Grundstücke Flächenzuerwerbe der bestehenden Grundstücke erforderlich, die im Planteil entsprechend gekennzeichnet sind.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt vorgeschrieben: Bei allen neu geplanten Baurechten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dies ermöglicht z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen. Bei den bestehenden Baurechten sind teilweise auch 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist (II+D). Die Festsetzung entspricht den Gegebenheiten vor Ort.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im Mittel maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau im Grundstücksmittel an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß BauNVO werden im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Bei den möglichen Bereichen mit Hausgruppen in Verbindung mit möglichen Stellplätzen im Westen des Plangebietes wird die zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (0,4) überschritten (0,5 bzw. 0,6).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Hausgruppe zum einen, Stellplatzbereich zum anderen) erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 in Anspruch genommen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 im westlichen Bereich wird diese Maßgabe eingehalten.

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Festlegungen zu Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dachformen, Dachdeckungen, etc.

Zu den geplanten Gebäuden sind Standorte für Garagen oder Stellplätze/Carports in den Plan eingetragen. Diese können überall auf den Grundstücken errichtet werden – Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2

der Festsetzungen) umfassten Flächen bzw. der explizit dargestellten Flächen zulässig.

Auf die gemeindliche Satzung über die "Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen und deren Ablösung" in der jeweils aktuellen gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese ist zu beachten.

Bei den bestehenden Baurechten sind die vorhandenen Garagen zum Teil in das Gebäudekörpern integriert.

Soweit bei den bestehenden Wohngebäuden die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gundelsheim nicht realisiert wurden, sind die Vorgaben dieser Satzung künftig zu erfüllen. Die Stellplätze sind auf den betroffenen privaten Grundstücken überall zulässig.

Die maximale Wohnungsanzahl je neu entstehendem Wohngebäude wurde auf 1 begrenzt. Bei den bestehenden Wohngebäuden wurde die maximale Wohnungsanzahl auf 2 bzw. 3 begrenzt.

Die nachstehende Tabelle über Ausnutzungswerte bezieht sich ausschließlich auf die neu entstehenden 17 Baurechte. Es ergeben sich demnach für die neuen Baurechte im Plangebiet "Lindenstraße" folgende Werte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit):

	maximal
max. 17 neue Wohngebäude	17 WE
Einwohner	46 EW
Netto-Wohndichte	37 EW/ha
Brutto-Wohndichte	25 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	14 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	9 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 40 zusätzliche Einwohner bei den neu entstehenden Baurechten ausgelegt sein.

Die Haupteinschließung zum Plangebiet erfolgt von Osten her über die Kreisstraße BA 4. Dieser Bereich ist durch bestehende Grünflächen und vorhandene Bepflanzung geprägt. Im nordöstlichen Bereich soll die bestehende Grünfläche durch einen neuen Fußweg, neue Bepflanzung und die Errichtung eines neuen Bildstockes mit Sitzplätzen aufgewertet werden.

Weitere Ausführungen zur Grünordnung können dem anschließenden Kapitel Grünordnung" entnommen werden.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha, beinhaltet zentral und östlich bereits bestehende Wohnbebauung und schließt direkt an Siedlungsfläche im Bereich der Bamberger Straße an. An Eingrünung finden sich überwiegend im Umfeld der Wohnbebauung und im Einfahrtbereich zur Lindenstraße teils ältere Gehölzbestände sowie prägende Einzelbäume. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist durch einen Erdwall mit wassergebundenen Fußweg abgegrenzt und beinhaltet überwiegend verbrachtes Grünland ohne deutlichen Gehölzaufwuchs.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Gehölze (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Ergänzend hierzu sind mehrere Standorte für Baumpflanzungen und Heckenstreifen im Bereich des Straßenraums und der östlichen öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen, auf denen überwiegend standortheimische Laubgehölze (Artauswahl siehe Artenliste) zur pflanzen sind. Für die Baumpflanzungen wird empfohlen, dass die Pflanzbeete mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat hergestellt werden. Die Plandarstellung dient dabei als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, wodurch geringe Abweichungen unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist dabei aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu verwenden. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist zudem mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Bestehende Grundstückseingrünung wird dabei angerechnet. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Birke (*Betula pendula*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)

Zur Eingrünung im Einfahrtsbereich der Lindenstraße sind die dargestellten Bestandsbäume zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen.

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Als Artenschutzmaßnahme haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) und somit nur zwischen Anfang September und Ende Februar zu erfolgen.

5.2 Eingriffsregelung gemäß BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. §13 b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13 b BauGB in Verbindung mit dem §13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Kreisstraße BA 4 - zugleich Bamberger Straße. Die OD-Grenze sowie die 20,0 m breite Bauverbotszone wurden im Planteil eingetragen.

Der bisherige Einmündungstrichter der Lindenstraße im Nordosten des Geltungsbereiches wird zugunsten einer öffentlichen Grünfläche aufgelassen. Durch die neue Anbindung (zugleich Planstraße A) entsteht künftig ein Kreuzungsbereich mit der bestehenden Parkplatzzufahrt des Sportgeländes östlich des Plangebietes. Westlich dieser Kreuzung bilden künftig 6 öffentliche Parkplätze zusammen mit vorhandener und neuer Bepflanzung den "Eingangsbereich" zum Plangebiet.

Die bereits ausgebaute Lindenstraße bildet künftig mit der Planstraße A einen neuen Einmündungsbereich. Die Lindenstraße verläuft weiterhin mit einer Breite von ca. 5 m zum Südrand des Plangebietes. An ihrem Ende ist zur Anbindung der neuen südlichen Grundstücke eine 4,0 m breite Stichstraße erforderlich. In Richtung Norden erfolgt die bereits bestehende und unangetastete Anbindung von bestehenden Grundstücken als private Verkehrsfläche.

Die Planstraße A verläuft mit einer Breite von 5,50 m (4,0 m Fahrbahn + 1,5 m niveaugleicher Gehweg) als Haupterschließung zunächst in Richtung Westen durch das Plangebiet. Am Ende mündet sie - in Richtung Süden verlaufend - in eine ausreichend große Wendeanlage am Südrand des Plangebietes (Radius 8 m). Der Gehweg führt an dieser Stelle noch etwas weiter in Richtung Süden und bindet an den bestehenden Fußweg auf der Dammkrone des Hochwasserdammes an.

Im westlichen Teil des Plangebietes binden drei 3 m breite private Verkehrsflächen an die Planstraße A an, die die westlichen Grundstücksbereiche erschließen sollen. An der Haupterschließung sind zudem an zwei weiteren Stellen öffentliche Parkplatzbereiche (jeweils 3 Stellplätze) angeordnet.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer werden in diesem Bereich von Gundelsheim überwiegend im Trennsystem in die vollbiologische Kläranlage Gundelsheim geleitet. Die neuen Baurechte sind von der Kapazität her problemlos anschließbar.

Für neu geschaffene Baurechte müssen noch Hausanschlüsse an den Abwasserleitungen in den umgebenden Straßen - in erster Linie der Planstraße A - geschaffen werden.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen.

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

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Gundelsheim erfolgt überwiegend in Eigenversorgung und z. T. über die FWO.

Für neu geschaffene Baurechte müssen noch neue Anschlüsse an den Wasserleitungen in den umgebenden Straßen - in erster Linie der Planstraße A - geschaffen werden.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Gundelsheim wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom und Gas versorgt bzw. ist durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Bestehende Freileitung

Am Südrand des Plangebietes verläuft die 380kV/110kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH Grafenrheinfeld - Würgau (Ltg. Nr. B 145). Die 36,0 m breite Baubeschränkungszone liegt dabei im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Alle Baugrenzen wurden nördlich dieser Zone angeordnet. Beabsichtigt sind lediglich 3 baulich untergeordnete Garagenstandorte in der Baubeschränkungszone sowie ein möglicher Carport-Standort.

Folgende Hinweise und Auflagen sind zu beachten und wurden im Plan entsprechend festgesetzt:

- Sollten Bauvorhaben (Häuser, Stellplätze, Lagerflächen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmasten, Straßen etc.) innerhalb der Baubeschränkungszone der TenneT TSO GmbH Freileitung geplant und realisiert werden, so sind der TenneT TSO GmbH alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier benötigt die TenneT TSO GmbH die tatsächlichen $\pm 0,00$ Ebenen (Standorthöhen) in Meter ü.NN. Dies gilt auch für die Garagen.
- Da die max. mögliche Bauhöhe von der TenneT TSO GmbH für jedes Bauwerk individuell je nach Standort und Gebäudegeometrie berechnet wird, kann die TenneT TSO GmbH keine pauschalen Aussagen zur max. Bauhöhe treffen. Anfragen bzgl. einer möglichen Unterbauung unserer Leitung innerhalb der Baubeschränkungszone sind rechtzeitig zu Beginn der Planungen mit Angaben der Höhen in Meter ü. NN an die TenneT TSO GmbH zu richten.
- Außerhalb der im Lageplan eingetragenen Baubeschränkungszone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zelt- aufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zu den TenneT TSO GmbH Höchstspannungsleitungen separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

- Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Baubeschränkungszone muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfiehlt die TenneT TSO GmbH - sofern vorgesehen - Trapezbleche an der Außenwand bzw. im Dachbereich leitend untereinander und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundamentanker (Potentialausgleichsschiene) zu verbinden.
- Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sowie bei Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren.
- Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle die vorherige Zustimmung der TenneT TSO GmbH erforderlich.
- Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der 380/110-kV-Freileitung sind mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von + 4,00 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, gibt es keine Einwände.
- Vorsorglich weist die TenneT TSO GmbH darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Die TenneT TSO GmbH bittet hier um Beachtung, gerade im Bereich von geplanten Stellplätzen, Lagerflächen und Straßen innerhalb der Baubeschränkungszone. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Freileitung sind gesondert in Kapitel 8.3 beschrieben.

7. Wasserwirtschaft

In etwa 350 m Abstand südlich des Geltungsbereiches verläuft der Gründleinsbach. Gleichzeitig wird das Plangebiet von einem Hochwasserdamm umringt, der im Zuge der Hochwasserfreilegung für den Gesamort Gundelsheim (1999) errichtet wurde.

Im Zuge der Planungen soll eine Anbindung des Gehweges der Planstraße A auf den bestehenden Fußweg auf der Dammkrone erfolgen. Daher wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der Hochwasserdamm, der das Plangebiet im Norden, Westen und Süden umschließt, ist unangetastet zu belassen. Veränderungen des Dammbauwerks, wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Die Fußweganbindung am südlichen Ende der Planstraße A auf den bestehenden Fußweg auf der Dammkrone ist sensibel vorzunehmen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- Baukörper am Nord-, West- und Ostrand des Plangebietes und somit am Dammfuß des Hochwasserdammes sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der gegebenen Lärmbeeinträchtigungen - Verkehrslärm hinsichtlich der Autobahnen A 73 (westlich des Plangebietes) und A 70 (südlich) sowie Kreisstraße BA 4 (östlich) einerseits und Sportanlagenlärm hinsichtlich der Sport- und Tennisplätze des SV Gundelsheim andererseits - wurden bereits im Jahr 2013 umfangreiche schalltechnischen Untersuchungen von der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (BASIC), Gundelsheim durchgeführt. Die Berechnungen basierten auf den Verkehrszahlen aus dem Jahr 2009 und wurden auf den Prognosehorizont 2025 hochgerechnet. Obwohl mittlerweile neue Zählwerte vorliegen (2015) und die Werte auf das Jahr 2030 hochgerechnet werden, kann auf eine Aktualisierung der Berechnungen verzichtet werden, da sich die grundsätzlichen Aussagen zur Verkehrsbelastung und den somit getroffenen Maßnahmen (passive Lärmschutzvorkehrungen) unverändert gelten. Der schalltechnische Bericht PN 130525 vom 04.07.2013 liegt dem Bebauungsplan-Verfahren bei. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

8.1 Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Verkehrslärmuntersuchung zeigen, dass an den kritischsten Immissionspunkten im geplanten Bebauungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tagzeitraum nahezu durchweg überschritten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden um maximal 7,1 dB(A) überschritten werden.

Die geforderten Immissionsrichtwerte in der Nacht werden im gesamten Bebauungsgebiet (allgemeines Wohngebiet (WA)) um bis zu ca. 9,2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind hauptsächlich den Bundesautobahnen BAB A70 und A73, sowie in Teilbereichen der Kreisstraße BA 4 zuzuordnen.

Der Lärmschutz lässt sich nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten, da aufgrund der Entfernung zur Autobahn BAB A 70 aktive Lärmschutzmaßnahmen unwirksam bzw. städtebaulich nicht zu vertreten wären. Weitere Lärmschutzmaßnahmen an der Kreisstraße BA 4 haben nur einen Einfluss auf die Bebauung unmittelbar an der Kreisstraße BA 4. Die Wirkung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme wird durch die Einfahrt in das geplante Bebauungsgebiet noch deutlich reduziert.

Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Dies bedeutet, dass für die geplante Wohnbebauung beim Einbau aller Außenbauteile (Fenster, Wände, Dächer, etc.) Schalldämmmaße von mindestens 30 dB bis 35 dB erzielt und nachgewiesen werden müssen.

Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

8.2 Sportanlagenlärm

Im Rahmen der Untersuchungen zum Sportanlagenlärm wurde festgestellt, dass für den Freizeitlärm die Beurteilungspegel sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten gemäß der 18. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten werden. Dies gilt ebenfalls für das sogenannte Spitzenpegelkriterium.

Maßnahmen oder Festsetzungen fallen daher für das vorliegende Plangebiet nicht an.

8.3 Geräusche der 380kV/110kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH

Durch die 380kV/110kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH Grafenrheinfeld - Würgau (Ltg. Nr. B 145) entstehen zusätzliche Lärmbelastungen auf die geplante Bebauung.

Für die sog. Koronargeräusche dieser Freileitung wurde seitens des Immissionsgutachters (BASIC, Gundelsheim) wurde aufgrund einer entsprechend getätigten Aufforderung durch die Gemeinde Gundelsheim folgende Aussage getroffen (gemäß Aktenvermerk vom 15.03.2018):

Die geplante Bebauung (Baugrenzen) im geänderten Bebauungsplan Lindenstraße liegen immer noch außerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung der TenneT TSO GmbH.

Somit ist bei korrekter Auslegung dieser Grenze durch den Betreiber davon auszugehen, dass die Immissionen an der geplanten Baugrenzen im B-Plan ausgehend von der Freileitung unterhalb von 35 dB(A) liegen. Damit werden die geforderten Immissionsrichtwerte für Gewerbelärmemissionen gemäß TA-Lärm von 55 dB(A) (tags) und 35 dB(A) (nachts) für allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten und sind daher als unkritisch anzusehen.

Maßnahmen oder Festsetzungen fallen daher für das vorliegende Plangebiet nicht an.

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
9.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
9.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.9	TenneT TSO GmbH	96052 Bamberg
9.10	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
9.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.15	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
9.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.17	Bund Naturschutz	96049 Bamberg
9.18	Landesbund für Vogelschutz	91161 Hilpoltstein
9.19	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
9.20	Stadt Hallstadt	96103 Hallstadt
9.21	Gemeinde Memmelsdorf	96117 Memmelsdorf
9.22	Gemeinde Gundelsheim	96163 Gundelsheim
9.23	Team 4	90491 Nürnberg
9.24	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 20.06.2018

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

