

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet im Anschluss an den „Königsweg“, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“,

Begründung

zum Plan vom 27.12.2017

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nordwest II“

für das Gebiet im Anschluss an den Königsweg, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	1
I.1.	Anlass der Planung	1
I.2.	Städtebauliche Ausgangssituation	1
I.2.1.	Lage im Gemeindegebiet / Orts- und Landschaftsbild	1
I.2.2.	Planungsrechtlicher Bestand	1
I.2.3.	Eigentumsverhältnisse	2
I.2.4.	Art und Maß der Nutzung	2
I.2.5.	Verkehrliche Erschließung	3
I.2.6.	Ver- und Entsorgungsleitungen	3
I.2.7.	Infrastrukturelle Versorgung	3
I.2.8.	Natürliche Grundlagen / Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	3
I.2.9.	Vorbelastung / Immissionen	4
I.3.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	5
I.3.1.	Art der Nutzung	6
I.3.2.	Maß der Nutzung	6
I.3.3.	Bauweise	7
I.3.4.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
I.3.5.	Versorgung und Entwässerung	8
I.3.6.	Erschließung	9
I.3.7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	11
I.3.8.	Grünordnung	11
I.3.9.	Immissionsschutz	16
I.3.10.	Klimaschutz	16
I.4.	Auswirkung	17
I.5.	Beteiligung	17
I.5.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	17
I.5.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
I.5.3.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	18
I.5.4.	Beteiligung der Öffentlichkeit	18
I.5.5.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	18
I.5.6.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	18

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nordwest II“

für das Gebiet im Anschluss an den Königsweg, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“

II. UMWELTBERICHT

III. ANLAGEN

Anlage 1

Schalltechnischer Bericht, BASIC Gesellschaft für Bauphysik, Akustik
Sonderingenieurwesen Consultance mbH, vom 18.07.2015

Anlage 2

**Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
für den Bebauungsplan Nordwest II**, Dr. Barbara Michler,
Ifanos-Natur&Landschaft, vom 27.04.2016

Anlage 3

Eingriffs- Ausgleichsregelung, Bebauungsplan Nordwest II, Dr. Barbara Michler,
Ifanos-Natur&Landschaft, vom 27.04.2016

Anlage 4

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gundelsheim, plan&werk Bamberg, vom
29.07.2015

Anlage 5

Kleinräumige Bevölkerungsprojektion Gemeinde Gundelsheim, Landkreis Bamberg
MODUS - Institut für Wirtschafts- und Sozialforschung , vom 16.06.2015

Anlage 6

Baugrunduntersuchung Untersuchungsbericht 01, Gartieser German & Piewak
Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, vom 31.03.2015

Anlage 7

Pflanzliste, plan&werk Bamberg, vom 18.08.2015

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nordwest II“

für das Gebiet im Anschluss an den Königsweg, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“

I. Begründung

I.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Gundelsheim liegt in der Metropolregion Nürnberg, im Siedlungsschwerpunkt des Landkreises Bamberg. Gundelsheim strebt eine maßvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur an.

Die Gemeinde Gundelsheim kommt der Nachfrage nach Wohnbauland nach. Der Bebauungsplan „Nordwest II“ entwickelt das Plangebiet im Anschluss an den „Königsweg“, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“, im Übergang zur Kulturlandschaft als allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan mit ca. 4 ha dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer wirtschaftlichen und sinnvollen Erschließung der Baugrundstücke. Er leistet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragssatzung und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor. Die Bebauung setzt in Art und Maß der Nutzung, die südlich vorhandene städtebauliche Struktur des umgebenden Bestand fort und gestaltet den Ortsrandes.

In den Bebauungsplan wird der Grünordnungsplan integriert.

I.2. Städtebauliche Ausgangssituation

I.2.1. Lage im Gemeindegebiet / Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Gundelsheim im Übergang zur bestehenden Kulturlandschaft, im Anschluss an den „Königsweg“, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“,

Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten von 250 m ü. NN bis 260 m ü. NN an.

Im Norden liegt nach einer landwirtschaftlichen Nutzfläche der Zückshuter Forst, Staatsforst und Naherholungsgebiet. Im Westen folgt auf die landwirtschaftlichen Flächen die Autobahn A 73 Nürnberg - Suhl in etwa 250 m Entfernung. Im Osten grenzt landwirtschaftlicher Nutzfläche, im Süden ein Entwässerungsgraben an.

Die südlich benachbarte städtebauliche Struktur ist durch eine offene Bauweise geprägt. Die Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind ein- bis zweigeschossig mit Satteldach und Walmdach und stehen überwiegend traufständig zur Straße.

I.2.2. Planungsrechtlicher Bestand

I.2.2.1. Regionalplan

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken West (Planungsregion 4) zählt Gundelsheim zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Bamberg; ein Verdichtungsraum mit einer hohen Dichte an Siedlungen und Infrastruktur. Die vorliegende Planung folgt den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

I.2.2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde von der Regierung von Oberfranken mit Bescheid vom 6. Dezember 2016 genehmigt.

Das Planungsgebiet ist in der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Gundelsheim weist im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen Hallstadt und Memmelsdorf eine besondere positive Bevölkerungsentwicklung auf. Der fast permanente Geburtenüberschuss sowie der positive Wanderungssaldo von Personen in der Familiengründungsphase haben zu einem Bevölkerungswachstum geführt, das in vielen Regionen Deutschlands und Bayerns nicht der Regelfall ist.

Gundelsheim hat in der Innenentwicklung bereits eine Vielzahl von Anstrengungen für attraktive Wohnortbedingungen erfolgreich umgesetzt. Dies spiegelt sich in der positiven Bevölkerungsentwicklung wieder.

Trotz der hohen Anzahl von Interessenten für Wohnbauflächen konnte bislang nur ein kleiner Teil der Nachfrage gedeckt werden.

Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei und sichern Mindestkapazitäten für Infrastrukturen wie Kindergärten, Schule, Nahversorgung und Busverbindungen.

Eine moderate Neuausweisung von ca. 4 ha Brutto-Bauland für die weitere Entwicklung erscheint aufgrund der genannten Rahmenbedingungen als gut begründet. (siehe Anlage 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gundelsheim, plan&werk)

I.2.2.3. Vorhandenes Baurecht

Es besteht kein vorhandenes Baurecht.

I.2.2.4. Bauschutzbereich / beschränkter Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt laut dem Rauminformationssystem Bayern (Stand Februar 2015) außerhalb des Bauschutzbereich / beschränkter Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Bamberg - Breitenau.

I.2.3. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich mit 4,2 ha umfasst die Flurstücke und Teile der Flurstücke Fl.Nr. 230/29, 230/30, 230/70, 230/71, 230/72, 230/73, 230/74, 230/82, 231, 232, 288, 297, 298, 300, 301, 302, 302/2, 302/3, 302/4, 303, 303/3, 304/2, 305, 306/2, 306/3, 307, 307/2, 308, 309, 310, 311, 311/2, 311/5, 314, 314/2, 314/3, 317/2, 368, und 368/3.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gundelsheim.

I.2.4. Art und Maß der Nutzung

Die Wiesenfläche dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche. Ein Bereich wird als private Gartenfläche genutzt, diese ist teilweise mit Gehölzen umgeben.

1.2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von Süden über den „Königsweg“, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“ erschlossen. Der Königsweg bildet die Haupteerschließung des Wohngebietes „Nordwest II“ in Gundelsheim.

Eine Wegenetz von übergeordneten Fußwegen führt überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen bis an das Plangebiet.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in einer fußläufigen Entfernung von etwa 300 m.

1.2.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

An die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Telekommunikation und das Trennsystem der Gemeinde Gundelsheim kann in den Straßen „Königsweg“, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“ angeschlossen werden.

Im Zuge der Neuplanung des Straßenzuges wird die Erschließung mit den oben genannten Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt.

Im Bereich der Ausgleichsflächen verlaufen folgende Versorgungsleitungen: Fernwasserversorgung Oberfranken, Ferngasleitung, Höchstspannungsleitung.

1.2.7. Infrastrukturelle Versorgung

Die vorhandene Einzelhandels – Nahversorgungstruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Banken, Apotheke, Post etc.) in Gundelsheim ist zentral an der Hauptstraße gelegen und gut; sie sichert die Versorgung der Bewohner.

Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule sowie Spiel-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Tennis- und Fußballplätze befinden sich in ca. 200 bis 900 m Entfernung zum Plangebiet.

Die Kindertagesstätte wurde im September 2017 erweitert.

Ein übergeordnetes Angebot an Freizeit- und Erholungsflächen bieten die Rad- und Wanderwege um Gundelsheim; diese Rad- und Wanderwege vernetzen Gundelsheim mit dem Angeboten im Landkreis Bamberg.

1.2.8. Natürliche Grundlagen / Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Für das geplante Wohngebiet, das einen Beitrag zum Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung leisten soll, wurde ein Bereich am nordwestlichen Ortsrand gewählt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend extensive Wiesenflächen und ein mesophiles Gebüsch. Das Biotop Nr. 6031-1027-000 im Westen wird durch das Plangebiet in einem Teil angeschnitten.

Um den Anforderungen des Artenschutzes nach § 44 und § 45 BNatSchG fachlich nachzukommen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsvorhaben durchgeführt.

Die wesentlichen Auswirkungen liegen im Schutzgut Tiere und Pflanzen mit der Einstufung mittel bis hoch.

Von einer Tötung bzw. Zerstörung durch die Planung ist nicht auszugehen. Die Planung

verringert den potentiellen Lebensraum von Flora und Fauna. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleibt.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, z.B. Entwässerungsmulde (artenreiches, wechselfeuchtes Grünland), Straßenbegleitgrün und Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Beeinträchtigungen des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nordwest II minimiert.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verfolgen das Ziel mit Flächen sparsam umzugehen und Versiegelungen auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt das Konzept eines homogenen Wohngebiets mit adressbildenden Räumen und attraktiver Freiraumstruktur, damit das neue Wohngebiet sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Bei der Gestaltung des Ortsrandes wird in Hinblick auf die extensiven Wiesenflächen auf die Eingrünung mit verschattenden und laubwerfenden Gehölzstrukturen verzichtet.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch/Lärm	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch/Erholung	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	nicht betroffen

1.2.9. Vorbelastung / Immissionen

Das Plangebiet befindet sich durch die ca. 250 m im Westen verlaufende Autobahn A 73 und das ca. 1.000 m im Südwesten gelegene Autobahn-Kreuz Bamberg, sowie im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bamberg-Breitenau in einer durch Verkehrslärm vorbelasteten Situation.

Um mögliche Konflikte durch die Lärmausbreitung vorzubeugen und entsprechenden gesetzliche Anforderung zu genügen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung für das Prognosejahr 2025 wurde vom Büro BASIC in Rasterlärnkarten dargestellt (Rasterhöhe 2,80 m und 5,60 m).

Bei freier Schallausbreitung sind weite Bereiche der Flächen keinen Immissionen ausgesetzt (siehe Anlage 1: Schalltechnischer Bericht, BASIC GmbH)

An ausgewählten Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 maximal bis zu 1,2 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Anforderungen der DIN 18005 können deshalb durch passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist mit Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub und Gerüchen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Die Landwirtschaft ist von der Witterung abhängig, daher ist auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen möglich.

I.3. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan folgt dem übergeordneten Planungsziel der Schaffung von Wohnbaufläche. Der Wohnflächenbedarf in der Metropolregion Nürnberg und im Verdichtungsraum Bamberg ist gestiegen; die Gemeinde kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplan der hohen Nachfrage nach.

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Entwicklungsflächen untersucht. Diese schließen an den südwestlichen Ortsrand an der Kreisstraße bzw. südöstlichen Ortsrand im Übergang zur Bebauung an. Dort bestehen Einschränkungen durch die Belange des Wasserschutzes (Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet), des Immissionsschutzes (Verkehrslärm und Gewerbelärm) und des Naturschutzes; auch das Verfahren Bebauungsplan Lindenstraße wurde deshalb nicht fortgesetzt. In der Zusammenschau zeigt sich die gewählte Erweiterungsfläche im Norden als besser geeignet, da dort weniger städtebauliche Konflikte entstehen.

Aufgrund der Lage im Übergang zur Kulturlandschaft gilt es, die städtebauliche und stadträumliche Funktion des Ortsrandes zu entwickeln.

Die Planung sieht vor, ein homogenes Wohngebiet mit adressbildenden Räumen und attraktiven Freiraumstrukturen zu errichten. Die fußläufig Erschließung erfolgt über die Anbindung an übergeordnete Wege, die an vier Stellen an das bestehende Fußwegenetz der Gemeinde Gundelsheim anknüpfen und dieses fortführen.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr wird über einen Ringschluss zwischen „Königsweg“, „Obere Motschen“ und „Hohenlohestraße“ hergestellt.

Eine Befragung der Bauinteressenten im Vorfeld des Verfahrens zeigt unterschiedliche Wünsche hinsichtlich Architektur, und Gestaltung. Im Einklang mit den bereits zuvor genannten städtebaulichen Ziele wurden Wünsche aufgenommen und in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert.

Die südliche Baustruktur nimmt die im Süden bereits vorhandene traufständige Gebäudestellung auf. Die nördliche, giebelständige Baustruktur bildet einen in sich geschlossenen Ortsrand und öffnet sich mit Blickachsen in die Kulturlandschaft.

Durchgrünte Vorgartenzonen und das strukturierte Straßenprofil mit Entwässerungsmulde und Baumreihe führen zu einem harmonischen Erscheinungsbild und einer Adresse mit eigener Identität.

Die Geometrie des Straßenraumes passt sich den örtlichen Gegebenheiten (Höhenentwicklung und bestehendes Biotop) an. Die Straße knickt im Westen stärker nach Süden ab, um den Einschnitt in das bestehende Biotop zu minimieren. Die entstehenden Scheitelpunkte bilden räumliche Sichtbeziehungen, die entweder die Fortsetzung der Baustruktur oder insbesondere am östlichen Ortsrand den Übergang in die Kulturlandschaft ablesbar machen.

Die Planung unterstützt durch diese Gestaltung einen räumlich funktionalen Abschluss der Siedlungsstruktur und sichert die städtebaulichen Qualität.

I.3.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Dies entspricht dem Gebietscharakter in der Umgebung und der beabsichtigten und nachgefragten Nutzung.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätte, auch nicht ausnahmsweise zulässig, da die Nutzungen den zuvor aufgeführten planerischen Zielsetzungen nicht entsprechen. Eine weitgehende Störungsfreiheit der Wohnfunktion und die Vermeidung von Verkehr begründen den Ausschluss. Durch den Ausschluss bleibt der Gebietscharakter gewahrt.

In Hinblick auf die Förderung einer generationenübergreifenden Siedlungsentwicklung, wie sie Gundelsheim schon im Altort verfolgt, sind je Haus zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Um die gewünschten städtebaulichen Ziele eines homogenen Wohngebiet mit adressbildenden Räumen und attraktiven Freiraumstrukturen zu erhalten, wird eine straßenseitige Baulinie festgesetzt.

I.3.2. Maß der Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl von baulichen Anlagen, Stellplätzen mit Ihren Zufahrten darf überschritten werden; zur Eingriffsminimierung der Schutzgüter Wasser und Boden sowie aufgrund der gebietstypischen GRZ jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

Die Festsetzungen der GRZ orientieren sich an dem benachbarten Bebauungsplan Nordwest im Süden und führen den Gebietscharakter fort.

In ihrer Höhenentwicklung und Ausrichtung orientieren sich die neuen Wohngebäude an der Struktur des prägenden Gebietscharakters in der südlich anschließenden Siedlungsfläche.

Dementsprechend ist bei eingeschossiger Bauweise auch eine steilere Dachneigung zulässig als bei zweigeschossiger Bauweise. Um dieses Erscheinungsbild zu sichern, sind Dachgauben nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Durch die Festsetzungen der Wandhöhe mit max. 6,50 m (in Bezug auf das natürliche Gelände oder die zulässigen Aufschüttungen) und der Oberkante First mit 8,75m (gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante) wird sichergestellt, dass die neuen Wohngebäude sich den topographischen Gegebenheiten am Ortsrand anpassen und sich in den Bestand einfügen.

Untergeordnete Gebäude wie Garagen und Carports werden durch die Festsetzungen der Wandhöhe mit max. 3,00 m (in Bezug auf das natürliche Gelände oder der zulässigen Aufschüttungen) und der angepassten Dachform an das Haupthaus oder das Flachdach in die städtebauliche angestrebte Struktur eingebunden.

1.3.3. Bauweise

Um die bereits oben erwähnten städtebaulichen Ziele eines homogenen Wohngebiet mit adressbildenden Räumen und attraktiven Freiraumstrukturen zu erreichen, werden die Gebäude von der Erschließungsstraße zurückgesetzt und mit einer Baulinie gesichert. Somit besteht auch die Möglichkeit bei zwei Wohneinheiten die benötigten Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu schaffen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in abweichender Bauweise (Grenzbebauung) im Bereich der bebaubaren Fläche nach der BayBo zulässig.

Die Stellung der Wohngebäude leitet sich aus der Topographie und den Himmelsrichtungen ab, um so für die zukünftigen Bewohner gute Wohnverhältnisse zu erzeugen. Die Häuser werden südlich der Straße traufständig mit tiefen Gärten im Süden und nördlich der Straße giebelständig mit tiefen Gärten im Westen angeordnet.

Die 5 m (im Süden) und bis zu 10 m tiefen Vorgärten (im Norden) bieten Raum für Eingrünung und folgen den oben beschriebenen Grundgedanken der Ausrichtung zur Sonne bzw. der Gestaltung des Ortsrandes. Trotz der möglichen unterschiedlichen Baustile sorgen die Baulinie und die Vorgärten für ein einheitliches charakteristisches Straßenbild.

1.3.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage und der Silhouette von Gundelsheim (Orts- und Landschaftsbild) und dem verfolgten städtebaulichen Konzept kommt den Dachformen und der Gestaltung der Dächer eine besondere Bedeutung zu.

In allen Abschnitten des allgemein Wohngebietes sind Sattel-, Zelt-, Pult und Flachdächer zulässig. Bei den Sattel- und Zeltdächern wird der First mittig ausgeführt und darf mit der Oberkante 8,75m nicht überschreiten, um eine gestalterische Ruhe und die Fortsetzung des bestehenden Erscheinungsbildes im Gebiet „Nordwest“ zu gewährleisten. Beide Dachflächen bleiben deshalb in ihrer Neigung gleich.

Die Gebäude in zweigeschossiger Bauweise sind mit einer Dachneigung von 15° bis 22° ± 3° zulässig, da dieses Maß einer eingeschossigen Bebauung mit 45° Dachneigung entspricht.

Die Gebäude in einer eingeschossiger Bauweise sind mit einer Dachneigung von 15° bis 45° ± 3° zulässig.

Aufgrund des Erscheinungsbildes sind Gauben nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

Das in der Befragung von vielen Bauinteressenten gewünschte und auch an anderen Ortsrändern der Gemeinde vorhandene Pultdach zulässig.

Die Dachflächen von Sattel- Walm-, Pult-, Zelt Dach werden in naturroten bzw. anthrazitfarbenen Tondachziegeln, die Dachflächen von Flachdächern als extensive Dachbegrünung aus der Pflanzengemeinschaft „Sedumteppich“ ausgeführt. Durch die Begrünung der Dachflächen wird der Wasserrückhalt optimiert, das Klein-Klima durch Filtern von Schadstoffen verbessert und ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Als Gebäudeform werden für die Hauptgebäude und die freistehende Nebengebäude, wie etwa Garagen, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 3:4 (der Hausbreite zur Hauslänge) gewählt. Das bedeutet, dass die Hausbreite nicht mehr als 3/4 der Hauslänge beträgt. Der First wird parallel zur Traufseite ausgeführt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker etc. bleiben außer Betracht.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Zelt Dach sind die Seitenverhältnisse frei wählbar.

I.3.5. Versorgung und Entwässerung

Die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Müllbeseitigung) wird im Plangebiet sichergestellt.

Die Planung stellt einen sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen dar.

Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Ortskanäle und Verbindungsleitungen zur mechanisch-biologischen Kläranlage der Gemeinde Gundelsheim geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst an Ort und Stelle versickern, da u.a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Aufgrund der anstehenden Ton-Böden ist jedoch mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugebietes in den geplanten Mulden oberflächlich gesammelt und in den vorhandenen Flutgraben eingeleitet. Das auf den Anliegerstraßen gesammelte Niederschlagswasser wird nach den Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 vorgereinigt. Vorgesehen ist die Passage durch 10 cm bewachsenen Oberboden.

Das auf privaten Flächen anfallenden Oberflächenwasser wird soweit es nicht vor Ort versickert, im Trennsystem in den neuen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3m³ - 6m³ empfohlen. Der Überlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen oder zur Versickerung gebracht werden. Für diesen Fall der Einleitung ist eine wasserrechtlicher Erlaubnis erforderlich.

Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) müssen die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) beachtet werden.

Im Bereich des geplanten Erschließungsgebietes ist der sog. Flutgraben Gundelsheim vorhanden. Dieser schützt die vorhandene Bebauung vor wild abfließendem Hangwasser. Der Flutgraben Gundelsheim ist für die Ableitung des Niederschlagswassers aus der unversiegelten Fläche des Gesamteinzugsgebietes Flutgraben ausgelegt. Mit der Versiegelung im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes Königsweg ist deshalb eine Rückhaltung notwendig um den Abfluss aus dem Baugebiet auf die "natürlichen" Abflussverhältnisse zu reduzieren.

Für eine 5-jährigen Regen ist eine Rückhaltung von ca. 125 m³ erforderlich. Der Flutgraben wird jedoch auf ein 100-jähriges Ereignis ausgelegt. Deshalb wird ein Rückhaltevolumen von ca. 250 m³ empfohlen. Die Rückhaltung kann im vorgesehenen Mulden-Rigolen-System erfolgen. Neben der Rückhaltung wird gleichzeitig eine qualitative Verbesserung des abfließenden Niederschlagswassers aus den Straßenräumen erreicht. Derzeit wird ein wasserrechtliches Verfahren für den Flutgraben sowie die Niederschlagswassereinleitung aus dem Baugebiet durch die Gemeinde Gundelsheim beantragt. Mit der Erschließung des Baugebietes wird der Flutgraben an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt.

Durch die Verlegung wird der allgemeine Unterhalt der Gemeinde reduziert, da nicht zwei angenommene Entwässerungsgräben gepflegt werden müssen. Auch der Flächenverbrauch des Gebietes wird reduziert, da je Graben auf einen parallel führenden Pflegeweg verzichtet werden kann.

Der Entwässerungsgraben wird als Mulde ausgeführt. Die Mulde wird als artenreiches, wechselfeuchtes Grünland hergestellt. Die Fläche kann leicht gepflegt werden und fügt sich in ihrer Eigenschaft in die umgebenden Kulturlandschaft ein. Die Mulde dient auch als Pufferstreifen zum bestehenden Biotop, auftretende Schlagschatten von Gebäuden und Bepflanzungen in den privaten Gärten kommen somit auf der Mulde zu liegen und nicht auf den angrenzenden extensiven Wiesenflächen.

In Hinblick auf die Baugrundeigenschaften des Bodens wurde ein Bodengutachten erstellt (siehe Anlage 6: Baugrunduntersuchung, Gartieser German & Piewak Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH)

Wasserversorgung

Die Gemeinde Gundelsheim betreibt eine eigene Wasserversorgung. Neben einem Tiefbrunnen ist auch ein Anschluss an die FWO vorhanden. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Die Projektierung für Trink- und Löschwasser erfolgt in der anschließenden Entwurfsplanung der Erschließung und berücksichtigt die einschlägigen Richtlinien des DVGW, besonders die Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser“ und die W 331 „Hydrantenrichtlinien“, die entsprechenden Normblätter für die Ober- und Unterflurhydranten werden Berücksichtigung finden.

Im Gemeindegebiet soll die vorhandene Qualität der Straßen- und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Erdgasversorgung

Im Zuge des Straßenausbaus im Plangebiet ist geplant die Gasversorgungsleitung herzustellen.

1.3.6. Erschließung

Das Plangebiet ist mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln sowie für Fußgänger sehr gut erreichbar.

Der Königsweg bildet die Haupterschließung des Wohngebietes „Nordwest II“, ferner ist das Plangebiet von Süden über die „Obere Motschen“ und die „Hohenlohestraße“ erreichbar.

Das Straßenprofil gliedert sich in einen 6 m breiten Straßenraum, davon 2 m Multifunktionsstreifen (u.a für Besucherparken, Ausweichen) sowie 4 m Straßenbegleitgrün mit Gehweg. Wie auch im Königsweg wird das Straßenbegleitgrün mit raumwirksamen Bäumen gestaltet und knüpft somit an den Altort an.

Durch das neue Wohngebiet entsteht zusätzlich Ziel- und Quellverkehr. Dieser führt jedoch zu keiner Belastung der Anwohner, die den Charakter einer Wohnstraße (gem. RAS 06) in einem allgemeinen Wohngebiet übersteigt. Durch die drei Anschlüsse in das Plangebiet ist mit einer Verteilung des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

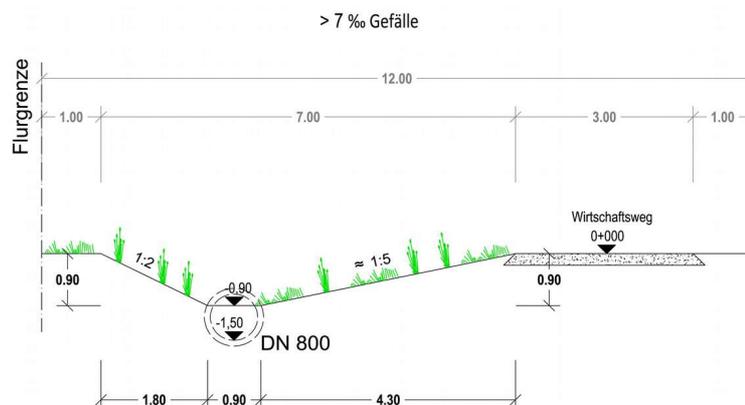
Die Bürger von Gundelsheim sind gewohnt, dass der Ortsrand von Gundelsheim durchlässig ist. An das übergeordnete bestehende Wegenetz in Gundelsheim wird an vier Punkten angeknüpft. Die neuen Fußwege führen durch das Plangebiet und gewährleisten weiterhin eine Verbindung in die Kulturlandschaft dar.

Die Stellplätze für eine Wohneinheit werden innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet. Bei zwei Wohneinheiten liegen die weiteren Stellplätze in offener, nicht überdachter Bauweise in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen. Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim plant die Stellplatzsatzung zu ändern. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Grundstückszufahrten werden festgesetzt, um die ortsgebundene Herstellung der Stellplätze zu sichern.

Ein Parkplatz am nordöstlichen Rand des Plangebietes im Übergang zur Kulturlandschaft mit einer angemessener Größe von ca. 10 Stellplätzen dient Besuchern, Wanderern und Naherholungssuchenden.

Die Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt über die befahrbare Wiesenmulde. Diese wird als artenreiches, wechselfeuchtes Grünland hergestellt. Das Muldenprofil gliedert sich als 8 m breite Mulde und einem 3 m breiten Weg mit 1 m Pufferstreifen (siehe Regelprofil, Ingenieurbüro Sauer+Harrer).



Der bestehende Flurweg im Anschluss des Königswegs wird in seinen Grundzügen nicht überplant; das bestehende Lichtraumprofil bleibt erhalten.

I.3.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten an und liegt zwischen 250 und 265 m ü. NN.

Aufgrund des leicht hängigen Geländes können Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m für die Erschließung und Gründung vorgenommen werden. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben in die geplante und bestehende Bebauung einfügt und die nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.

Der Bezugspunkt natürliches Gelände wurde für jede Parzelle rechnerisch ermittelt. Die ermittelten Höhenkoten auf den Baulinien sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Parzelle	m. ü. NN						
1	252,3	11	258,3	21	251,8	31	258,0
2	253,2	12	258,7	22	251,7	32	258,3
3	254,5	13	259,5	23	252,3	33	258,4
4	255,7	14	260,2	24	253,4	34	258,9
5	257,1	15	260,8	25	254,2	35	259,2
6	257,3	16	261,7	26	255,2	36	259,5
7	257,3	17	262,3	27	256,2	37	260,1
8	257,6	18	262,6	28	257,0	38	260,7
9	257,7	19	250,9	29	257,2	39	261,2
10	257,9	20	251,4	30	257,7		

Die Höhe wurde gewissenhaft ermittelt, es kann aufgrund von örtlichen Gegebenheiten zu Abweichungen kommen. Die Höhe ist neben dem Verlauf des künstlichen Geländes im Bauantrag einzuzeichnen und im Zweifelsfall auf einen Messpunkt abzustimmen.

I.3.8. Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nordwest II dient insbesondere der Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und dem Erhalt von Grünflächen als interne Vernetzungslinien. Die Gestaltung der Grünordnung nimmt charakteristische Elemente des Naturraums und der umgebenden Kulturlandschaft auf. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes.

Die städtebauliche Gliederung wird durch die Gestaltung der Grünräume gestärkt und hervorgehoben. Die in der Nutzung unterschiedlichen Grünflächen (öffentliche Grünflächen, Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, private Gärten, Straßenbegleitgrün) greifen ineinander über und bilden ein Netz aus linearen Verbindungsräumen.

Durch begleitende Fußwege wird das bereits vorhandene Fußwegenetz von Gundelsheim an vier Punkten weitergeführt.

Der Straßenraum wird raumwirksam mit Bäumen gestaltet, die der räumlichen Gliederung folgen und die Fluchtpunkte und Sichtachsen des Gebietes stärken.

Die Gehölze im Straßenraum entsprechen der Artenliste (Anlage 7). Sie können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnahe verschoben werden.

Das Straßenbegleitgrün wird abschnittsweise als Mulde (bewachsener Bodenfilter) ausgebildet.

Bei der Gestaltung des Ortsrandes wird in Hinblick auf die extensiven Wiesenflächen auf die Eingrünung mit verschattenden und laubwerfenden Gehölzstrukturen verzichtet. Der geplante Entwässerungsgraben wird offen als artenreiche Wiesenmulde geplant. Die Mulde dient somit auch als Pufferstreifen zum bestehenden Biotop, auftretende Schlagschatten von Gebäuden und Bepflanzungen in den privaten Gärten kommen somit auf der Mulde zu liegen und nicht auf den angrenzenden extensiven Wiesenflächen.

Die privaten Flächen werden mit einer großzügigen Vorgartenzone ausgestattet. Sie bieten durch die Größe und Lage eine Grundstruktur für artenreiche Gärten mit Schutz- und Erholungsfunktion sowie guter Besonnung.

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser werden zur Eingriffsminimierung versickerungsfähige Beläge und Materialien im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen genutzt. Befestigungen, wie Asphaltierungen und Betonierung von Flächen sind nicht zulässig. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.3.8.1. Einfriedung

Im Sinne des Naturschutzes sind im Bereich der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen Schnitthecken aus Laubgehölzen und senkrechten Lattenzäune zulässig. Zäune werden ohne Sockel angelegt; zwischen Zaun und Boden werden mindestens 10 cm freigelassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Stützmauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

An den Grundstücksgrenzen können Laubhecken bis zu einer max. Höhe von 2m über den Geländeniveau gepflanzt werden.

1.3.8.2. Nicht überbaubare private Flächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen werden gem. Art. 7 BayBO gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten.

Zur Verbesserung der Artenvielfalt ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² nicht überbauter Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenauswahl siehe Pflanzliste Anlage 7.

1.3.8.3. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Maß der baulichen Nutzung und damit der Versiegelungsgrad wird sich in der Planung vom derzeitigen Bestand unterscheiden.

Das Plangebiet wird ein durchgrüntes Wohngebiet. Durch standortgerechte Pflanzen in den Gärten, den differenzierten öffentlichen Flächen und den Baumpflanzungen im öffentlichen Raum wird die Durchgrünung und die Artenvielfalt gefördert.

Insbesondere die 'Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft' stellen einen hohen ökologischen Wert dar. Die o.g. Flächen werden erhalten und als Lehrpfad gestaltet; dieser wird mit Elementen der fränkischen Kulturlandschaft als Streuobstwiesen, Extensivgrünland und Trockenmauern ergänzt. Somit entstehen zusätzliche Habitate für Reptilien, Amphibien und Vögel.

Neben den positiven Eigenschaften für Natur Landschaft dienen diese Flächen auch der in der saP empfohlenen Öffentlichkeitsarbeit. Durch den Lehrpfad werden die Flächen geschützt und dienen der Sensibilisierung der Bürger und Naherholungssuchenden.

Boden:

Zum Schutz des Oberbodens ist im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen der Oberboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Der Boden ist für notwendige Erdarbeiten im Plangebiet zu nutzen.

I.3.8.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Entwicklung des Bebauungsplans verursacht einen rechnerischen Ausgleichsbedarf gem. bayerischem Leitplan zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung. Der Bedarf wird auf Basis der Kartierung durch Dr. Barbara Michler, Ifanos-Natur&Landschaft ermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auf insgesamt 40.754 m² geplant. Es wird eine Bebauung mit 39 Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,25 und 0,35.

Die natürliche Ausstattung des Plangebiets ist von unterschiedlicher Bedeutung. Das Plangebiet umfasst Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorien III).

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden die bestehenden Flächen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad Kompensationsfaktoren zugeordnet. Eine Tabelle ist der 'Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Bebauungsplan Nordwest II zu entnehmen (siehe Anlage 3 Eingriffs- Ausgleichsbedarfs, Dr. Barbara Michler, Ifanos-Natur&Landschaft)

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan Nordwest II (z.B. Entwässerungsmulde (artenreiches, wechselfeuchtes Grünland), Straßenbegleitgrün und Flächen die der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen) werden Beeinträchtigungen des Eingriffes minimiert.

Insbesondere die 'Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft' stellen einen hohen ökologischen Wert dar. Die o.g. Flächen werden erhalten und mit Elementen der fränkischen Kulturlandschaft als Streuobstwiesen, Extensivgrünland und Trockenmauern hergestellt. Somit entstehen zusätzliche Habitate für Reptilien, Amphibien und Vögel. Neben den positiven Eigenschaften für Natur Landschaft dienen diese Flächen auch der in der saP empfohlenen Öffentlichkeitsarbeit. In Form eines Lehrpfades werden die Flächen bespielt und dienen der Sensibilisierung der Bürger und Naherholungssuchenden.

Durch Flächen die bisher versiegelt waren bzw. eine höherwertigen Nutzung erfahren, entsteht kein Eingriff und muss somit nicht ausgeglichen werden.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von:

Typ	Kat.	Fläche [m ²]	Kompensationsfaktor	Ausgleich [m ²]
A/B	III	629 x	1,5 =	944
A/B	III	1552 x	2,0 =	3104
A/B	III	115 x	2,0 =	230
A/B	III	866 x	2,0 =	1732
A/B	III	472 x	2,0 =	944
A/B	III	4854 x	2,0 =	9708
B	II	511 x	0,8 =	409
B		99 x	0,8 =	80
A	II	562 x	1,0 =	562
B	II	303 x	0,6 =	182
B	II	2567 x	0,8 =	2054
B	II	302 x	0,5 =	151
B	II	0,2 x	0,5 =	0
B	I	40 x	0,1 =	4
B	I	197 x	0,5 =	99
B	I	3 x	0,3 =	1
A	I	330 x	0,6 =	198
B	I	207 x	0,3 =	62
B	I	2099 x	0,5 =	1050
B	II	551 x	0,5 =	276
B	II	778 x	0,5 =	389
B	II	3478 x	0,8 =	2782
B	II	124 x	0,6 =	74
A	II	1713 x	1,0 =	1713
B	II	1003 x	0,6 =	602
B	II	12315 x	0,8 =	9852
B	I	102 x	0,2 =	20
A	I	28 x	0,3 =	8
B	I	109 x	0,2 =	22
B	II	16 x	0,5 =	8
B	I	83 x	0,2 =	17
A	I	134 x	0,3 =	40
B	I	21 x	0,2 =	4
B	I	3352 x	0,2 =	670
40754				37989

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit Nutzungstypen ist der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von Dr. Barbara Michler, Ifanos-Natur&Landschaft zu entnehmen (siehe Anlage 3).

Der Ausgleichsbedarf von 37.989 m² wird auf externe Ausgleichflächen im Gemeindegebiet Gundelsheim hergestellt. Der Gemeinde Gundelsheim stehen über 48.746 m² auf gemeindeeigenen Grund zur Verfügung. Die Überschüssigen Flächen werden dem Ökokonto der Gemeinde Gundelsheim zugeordnet.

Die Flurnummern mit Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahme werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Fl.Nr	Entwicklungsziel	Herstellungs- und Pflegemaßnahme	m ²	
528	Artenreiches Extensivgrünland	Extensivierung, max. 2 Schnitte ab 1.7. mit Abfuhr, keine Düngung	10.199	
538	Artenreiches Extensivgrünland	Extensivierung max. 2 Schnitte ab 1.7. mit Abfuhr, keine Düngung	2.497	
603/2	Artenreiches Extensivgrünland	Extensivierung mit zusätzliche flache Seige zur leichten Vernässung	2.515	
603	Artenreiches Extensivgrünland	Heusaat von Spenderfläche 646/2; Geschlegelten Gehölzbereich auf 604 wird abgeschoben um eine Flachwasserzone zu schaffen	2.456	
602	Artenreiches Extensivgrünland		5.214	
604	Artenreiches Extensivgrünland		max. 2 Schnitte ab 1.7. mit Abfuhr, keine Düngung	6.063
605/3	Artenreiches Extensivgrünland		4.410	
606	Artenreiches Extensivgrünland		2.816	
644	Artenreiches Extensivgrünland	Östlich (!) der Ackerbrache: Flache Seige anlegen um die Fläche leicht zu vernässen, evtl. Heusaat von Spenderfläche 646/2; Zielart: Maculinea, Wiesenknopf auf der Fläche bereits vorhanden, jedoch zu trocken.	1.792	
644/8	Seige	Herstellung flache Seige zur leichten Vernässung Mahd bei Bedarf – in Abspr. Mit uNB - um Verbuschung zu Verhindern	3.707	
646	Artenreiches Extensivgrünland	Geringes Aufwertepotential	3.479	
607/2	Artenreiches Extensivgrünland	Extensivierung, max. 2 Schnitte ab 1.7. mit Abfuhr, keine Düngung	1.322	
604	Seige	Herstellung flache Seige zur leichten Vernässung Mahd bei Bedarf – in Abspr. Mit uNB - um Verbuschung zu Verhindern	5.755	

Die Lage der Ausgleichsflächen ist der Abbildung des Umweltberichts zu entnehmen.

I.3.9. Immissionsschutz

I.3.9.1. Lärmimmissionsschutz

In der Bauleitplanung ist die DIN 18005 zu berücksichtigen. Gemäß der DIN 18005 gelten die Orientierungswerte von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts im allgemeinen Wohngebiet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie können im Rahmen der städtebaulichen Abwägung unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme und der städtebaulichen Zielsetzungen überschritten werden. Durch planerische Instrumente können auch bei Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Aus städtebaulichen Gründen können an einzelnen Stellen Überschreitungen hingenommen werden.

Gemäß des Schalltechnischen Berichts von BASIC (siehe Anlage 1: Schalltechnischer Bericht) kommt es im Plangebiet zu geringfügigen Überschreitungen. Durch die Entfernung zur Lärmquelle und die geringe Überschreitung der Orientierungswerte um 1,2 dB (A) kann aus städtebaulicher Sicht von einer aktiven Schallschutzmaßnahme abgesehen werden.

Aufgrund des heutigen Stands der Technik erfüllen Außenbauteile die gegebenen Anforderungen. Dieser passive Schallschutz ist gemäß der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile von erf. R' w, res 30 dB ist einzuhalten.

Um Lärmbelästigungen durch haustechnische Anlagen (Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen nach EnEV etc.) zu vermeiden, werden die Lärmemissionen für haustechnische Einzelanlage begrenzt.

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

D.h., an dem der haustechnischen Anlage nächstgelegenen Wohnhaus darf tags (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Zudem darf die Anlage nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.

I.3.10. Klimaschutz

Aus Interesse an einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energierversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand die Modulflächen in Rechteckform einheitlich flächig in der Dachfläche anzuordnen und nicht durch Gauben, Fenster, Kamine usw. zu unterbrechen.

I.4. Auswirkung

Im Zuge des Baues der Erschließungsstraße müssen die nötigen Gas-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen ergänzt werden.

Die geringen Lärmimmissionen können durch passive Lärmschutzmaßnahmen so weit reduziert werden, dass keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse im neuen Wohngebiet erfolgt.

Aufgrund der bestehenden Böden wird empfohlen die Bauwerke gegen auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen z.B durch wasserdichte Wannen.

Das neue Wohnbaugebiet ist durch seine Lage, Struktur und Ausstattung v.a. auf die Zielgruppe der Familien, jüngeren Paare und Mehrgenerationenwohnen ausgerichtet.

Die wesentlichen Auswirkungen liegen im Schutzgut Arten- und Lebensräume mit der Einstufung mittel bis hoch. Von einer Tötung bzw. Zerstörung durch die Planung ist nicht auszugehen. Die Planung verringert den potentiellen Lebensraum von Flora und Fauna. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden.

I.5. Beteiligung

I.5.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2015 hat in der Zeit vom 30.04.2015 bis 15.05.2015 stattgefunden.

Die für das neuere Nutzungskonzept relevanten Anmerkungen und Vorschläge der Behörden wurden berücksichtigt, wie z. B.:

- Der Hinweis des Bayerischen Bauernverbands und des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Lärm, Staub und Gerüchen durch landwirtschaftliche Arbeiten auf den angrenzenden Flächen wurde aufgenommen; auch der Hinweis bzgl. der Dimensionierung der Verkehrsflächen.
- Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes (Bauleitplanung) hinsichtlich Giebelausbildung, Grundflächenzahl, Parzellengröße, Baugrenzen, Firsthöhe und Höhenlage der Gebäude wurden aufgenommen. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde die saP und die Pflanzliste mit der Behörde abzustimmen wurden verfolgt; die Ergebnisse wurden in die Planung aufgenommen. Der Hinweis des Landratsamtes (Immissionsschutz) zu haustechnischen Anlagen wurde in die Festsetzung aufgenommen.
- Die Stellungnahme des Luftamts Nordbayern wurde in den Schalltechnischen Bericht aufgenommen.

I.5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1

Die frühzeitige der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2015 hat in der Zeit vom 30.04.2015 bis 15.05.2015 stattgefunden.

Die für das neuere Nutzungskonzept relevanten Anmerkungen und Vorschläge der Öffentlichkeit wurden berücksichtigt, wie z. B.:

- die vorgeschlagenen Parzellengrößen und die Grundflächenzahl anzupassen.

1.5.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.08.2015 bis einschließlich 05.09.2014 am Verfahren beteiligt. Der Beteiligung lag der Entwurf des Bebauungsplans vom August 2015 mit Begründung und Umweltbericht zugrunde. Insgesamt wurden siebenundzwanzig Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange schriftlich beteiligt, siebzehn davon haben Stellungnahme abgegeben, davon sechs ohne Einwände oder Anregungen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Zuge der Berücksichtigungen wurden, in Rücksprache mit Planern, Fachingenieuren und der Verwaltung der Gemeinde städtebauliche Überlegungen zur Gestaltung der Ortsrandes angestellt. In der Gestaltung des Ortsrandes wird auf eine Variante des städtebaulichen Konzepts vom September 2014 Bezug genommen. Der östliche Ortsrand bleibt demnach unbebaut.

Durch die resultierende Änderung des Geltungsbereichs und einhergehende die Bilanzierung der Ausgleichsflächen wird der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt.

1.5.4. Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 2

Die Öffentlichkeit wurden vom 18.08.2015 bis einschließlich 05.09.2014 am Verfahren beteiligt. Der Beteiligung lag der Entwurf des Bebauungsplans vom August 2015 mit Begründung und Umweltbericht zugrunde.

Es ging eine Anregung ein. Die eingegangene Stellungnahme wurde eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Zuge der Berücksichtigungen wurden, in Rücksprache mit Planern, Fachingenieuren und der Verwaltung der Gemeinde aus Gründen der Gleichbehandlung das Pultdach als weitere Dachform zugelassen.

1.5.5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

gem. §4a Abs. 3 iV.m § 4 Abs. 2

Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung ist die Änderung des Planentwurfs in folgenden Punkten:

- Geltungsbereich, einhergehend die Bilanzierung der Ausgleichsflächen
- Zulassung einer weiteren Dachform am nördlichen Ortsrand.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden vom 13.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 am Verfahren beteiligt. Die erneute Beteiligung erfolgt beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen. Aufgrund der geringfügigen Anpassungen wird die Stellungnahme verkürzt.

1.5.6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. §4a Abs. 3 iV.m § 3 Abs.2

Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung ist die Änderung des Planentwurfs in folgenden Punkten:

- Geltungsbereich, einhergehend die Bilanzierung der Ausgleichsflächen
- Zulassung einer weiteren Dachform am nördlichen Ortsrand.

Die Öffentlichkeit wird vom 13.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 am Verfahren beteiligt. Die erneute Beteiligung erfolgt beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen. Aufgrund der geringfügigen Anpassungen wird die Zeit der Stellungnahme verkürzt.

Bamberg, 27. Dezember 2017

Franz Ullrich.

Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Architekt und Stadtplaner

Auftragnehmer
plan&werk Büro für Städtebau und Architektur, Schillerplatz 10, 96047 Bamberg