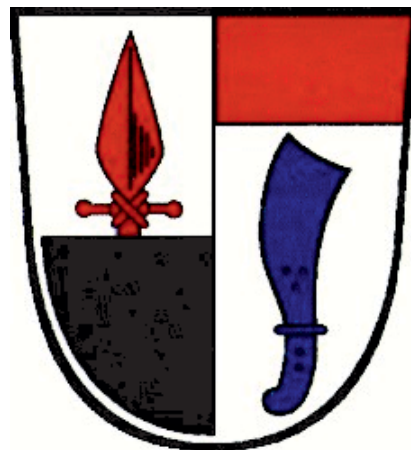


# 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BUTTENHEIM NORD



**MARKT BUTTENHEIM  
LANDKREIS BAMBERG**

**BEGRÜNDUNG**



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straÙe 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www,team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

## **B E G R Ü N D U N G**

### zur 7. Bebauungsplan-Änderung "Buttenheim-Nord" Markt Buttenheim, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	30.03.2023
Einwohnerzahl: Marktgemeinde Buttenheim (Gesamt)	3.839 EW (01.01.2023)
davon Buttenheim	2.269 EW (01.01.2023)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 17.10.1993
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan	Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

**BFS+ GmbH** Tel 0951 59393  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

**TEAM 4 Bauernschmitt • 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 Marktgemeinderat von Buttenheim hat in seiner Sitzung vom 30.03.2023 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans "Buttenheim Nord" beschlossen. Der bestehende Bebauungsplan "Buttenheim Nord" ist seit 17.07.1974 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Hauptortes von Buttenheim und gliedert sich in 2 Bereiche, die jeweils komplett von der bebauten Ortslage umgeben sind.

Der Plan erhält den Namen "7. Änderung des Bebauungsplan Buttenheim Nord".

Folgende Grundstücke der Gemarkung Buttenheim liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 1065, 1067, 1067/6, 1227/17 und 1227/18

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der nun vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes "Buttenheim-Nord" sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Buttenheim Nord" sieht für diesen Bereich bereits Reine Wohngebiete (WR) vor. Dies entspricht zugleich den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Buttenheim (Wohnbauflächen / W).

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch den Erwerb der Bauflächen durch die Markt Buttenheim und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Es sollen weiterhin Flächen für ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht. Diese liegt rechnerisch im vorliegenden Fall maximal bei ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im ver-

einfachen Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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

Vom 24.04.2023 bis 08.05.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 30.03.2023 unterrichtet. Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage des Marktes Buttenheim veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden keine schriftlichen Bedenken und Anregungen geäußert.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Der Markt Buttenheim liegt im südwestlichen Bereich des Regierungsbezirkes Oberfranken, zwischen Bamberg und Forchheim, sowie im südlichen Teil der Planungsregion (4) Oberfranken West.

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der aktuellen Fassung zählt der Markt Buttenheim zum Allgemeinen ländlichen Raum in direkter Nachbarschaft zum Verdichtungsraum Bamberg. Auf der Ebene des Regionalplans ist Buttenheim mit der Nachbargemeinde Altendorf als Doppel-/Mehrfachort gekennzeichnet und stellt somit ebenfalls ein Grundzentrum dar.

Buttenheim liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Bamberg – Forchheim).

Das Gemeindegebiet liegt im Fremdenverkehrsgebiet, teilweise im Naturraum "Vorland der nördlichen Frankenalb" und fast vollständig im Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst".

Buttenheim liegt ca. 15 km südlich von Bamberg. Neben dem Hauptort gehören noch die Gemeindeteile Dreuschendorf, Frankendorf, Gunzendorf, Hochstall, Kälberberg, Ketschendorf, Senftenberg, Stackendorf und Tiefenhöchstadt zum Gemeindegebiet.

Buttenheim ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen: Über die St 2260 erfolgt die Anbindung an die St 2244 nach Bamberg bzw. Forchheim und an die B 470 (Ebermannstadt). In Richtung Norden verläuft die St. 2210. Eine weitere überörtliche Anbindung gewährleistet die A 73 (Bamberg-Nürnberg) mit der Ausfahrt Buttenheim, welche unmittelbar westlich von Buttenheim in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Parallel zur Autobahn verlaufen weiterhin die Bahnlinie Nürnberg - Bamberg mit Bahnhof Buttenheim/Altendorf und der Main-Donau-Kanal. Über den OVF (Omnibusverkehr Franken) ist Buttenheim an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die Einwohnerzahl in der Gesamtgemeinde ist seit dem Jahr 2005 (3.466 EW) auf 3.762 Einwohner im November 2017 und mittlerweile auf 3.839 Einwohner (01.01.2023) gestiegen, im Hauptort Buttenheim selbst von 1.918 auf 2.190 Einwohner im Jahr 2017 und 2.269 Einwohner im Jahr 2023 gestiegen.

In Buttenheim wurden Städtebauförderungsmaßnahmen durchgeführt.

Die entsprechenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Buttenheim vorhanden. Ebenso existieren einige größere Gewerbebetriebe und viele kleinere Handwerksbetriebe. Die schulpflichtigen Kinder besuchen von der 1. - 4. Klasse die Grundschule Buttenheim, und ab der 5. Klasse die Schule in Hirschaid. Weiterführende Schulen sind in Hirschaid und Bamberg vorhanden. Eine Ganztagsbetreuung mit Schulküche steht in Buttenheim zur Verfügung.

In Buttenheim sind zwei Kindertagesstätten mit Kinderkrippen unter der Trägerschaft des Marktes Buttenheim angesiedelt.

Die ärztliche Versorgung erfolgt in Buttenheim (2 Ärzte, 2 Zahnärzte). Die nächsten Krankenhausstandorte sind Bamberg, Forchheim und Ebermannstadt vorhanden. Die Altenpflege erfolgt in Buttenheim über ein Seniorenzentrum für stationäre Pflege bzw. über die Sozialstation Hirschaid (Caritas). In Buttenheim ist außerdem ein mobiler Pflegedienst vorhanden.

Die freiwillige Feuerwehr Buttenheim ist als Stützpunktfeuerwehr entsprechend ausgerüstet (u. a. Strahlenschutz).

In Buttenheim gibt es 3 Spiel- bzw. Bolzplätze. Außer der Sportanlage des FSV Phoenix Buttenheim existiert noch die Schulsportanlage.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Hauptortes Buttenheim und gliedert sich in 2 Bereiche, die zum Teil an bestehende Bebauung angrenzen und zum Teil an die jeweiligen Ortsstraßen im Plangebiet "Buttenheim-Nord" angrenzen. Die Erschließung des westlichen Bereiches erfolgt dabei zum einen von Westen über die Straße "Zum Wachental" und zum anderen von Südosten über den Finkenweg. Die Erschließung des östlichen Bereiches erfolgt von Westen über den Eichenweg.

Das Gelände des westlichen Bereiches liegt im Norden auf einem Höhengniveau von ca. 281 m ü. NN und fällt im weiteren Verlauf in Richtung Süden bis auf 276 m ü. NN ab. Das Gelände des östlichen Bereiches liegt im Norden auf einem Höhengniveau von ca. 287 m ü. NN und fällt im weiteren Verlauf Richtung Süden bis auf 283 m ü. NN ab.

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste westliche Gebiet ist ca. 0,400 ha groß (Bruttobaufläche), das östliche ist ca. 0,225 ha groß. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Buttenheim-Nord" beträgt somit ca. 0,625 ha. Dies entspricht zugleich zu 100 % der Ausweisung als Reines Wohngebiet.

Das Plangebiet wird als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Das westliche Bereich umfasst im Bestand 3 Grundstücke (gem. aktuellem Kataster des Marktes Buttenheim), der östliche Bereich 2 bestehende Grundstücke. Im nachfolgenden Bebauungsplan-Auszug (rechtskräftiger Bebauungsplan "Buttenheim-Nord", rechtskräftig seit 17.07.1974) ist der Bestand mit einer Überblendung der beiden Teilbereiche dargestellt:



Im westlichen Bereich sind künftig 5 Grundstücke, im östlichen Bereich 4 Grundstücke vorgesehen. Das nordöstliche Grundstück des westlichen Bereiches wird dabei als sogenanntes "Hinterliegergrundstück" ausgebildet. Die beiden östlichen Grundstücke des östlichen Bereiches werden ebenfalls als "Hinterliegergrundstücke" an die bestehende Verkehrsfläche angeschlossen. Diese Anbindung erfolgt dabei als 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das jeweils anteilig den beiden östlichen Grundstücken zugeordnet wird. Es dient neben den Anliegern zugleich den Versorgungsträgern und Rettungsdiensten und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der beiden Bereiche sind jeweils großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; zulässig ist dabei eine maximal II-geschossige offene Bauweise.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0.6. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern gilt die zulässige Traufhöhe (6,60 m) als Firsthöhe

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,30 m über dem künftigen natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

Es sind nur Einzelhäuser mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Ansonsten wurden keine Festlegungen zu Dachformen, Kniestöcken und Firstrichtungen getroffen. Allerdings wird für Flachdächer und flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung empfohlen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

Wegeflächen und nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotter/-rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.). Die Anlage von Kies-/Steingärten ist auf insgesamt 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt und nur in strukturreicher und naturnaher Form zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) zulässig. Grenzgaragen und Carports müssen unabhängig von den getroffenen Höhenfestsetzungen der BayBO entsprechen.

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim.

Die Verbindlichen Festsetzungen enthalten weitere Gestaltungshinweise unter "B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen".

## **5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur Gestaltung des Vorhabens wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen (Rasen- und Beetflächen) sowie durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für Baum-/Strauchpflanzungen sind vor-

wiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten/Sorten sind zulässig) um die heimische Fauna zu stärken. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze

#### **Großbäume**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Salweide (*Salix caprea*)  
 Obstgehölze in Sorten

#### **Sträucher**

Hasel (*Corylus avellana*)  
 Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Europ. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)\*  
 Sal-Weide (*Salix caprea*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
 Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)\*  
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)\*  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)\*  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*  
 Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)\*

Zur Begrünung der Baukörper ist ergänzend zur allg. Begrünungsbindung ein Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm, mB) oder ein Solitärstrauch (Mindestqualität Heister 3xv, Höhe mind. 150 cm) zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist dabei auf der zur Erschließungsstraße orientierten Grundstücksseite zu wählen. Vorschläge zur Artauswahl siehe Artenliste, allg. Ergänzungen sind zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen.

Zur allg. Eingriffsminimierung wird zudem festgesetzt, dass Wegeflächen und nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind (Bspw. Schotter/-rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.).

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zum allg. Artenschutz getroffen, die im Kap. "Artenschutz" aufgeführt werden.

## **6.2 Eingriffsregelung gem. BauGB**

Die Planung dient der innerörtlichen Anpassung der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Buttenheim Nord". Die 7. Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb nach §13 a BauGB als Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung. Aufgrund der Bestimmungen des §13 a BauGB in Verbindung mit dem §13 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 im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.



### 6.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Die beiden Geltungsbereiche sind in Teilbereichen bereits bebaut, werden jedoch aktuell überwiegend als private Gartenflächen genutzt/gepflegt bzw. liegen brach. Eine Vorbelastung der Flächen besteht durch die direkt angrenzende Bebauung sowie die umliegenden Verkehrsflächen.

Ökologisch wertvollere Strukturen bestehen nur im westlichen Geltungsbereich in Form von mehreren Gehölze (Hecken und Einzelbäume) unterschiedlichen Alters. Der östliche Geltungsbereich stellt überwiegend eine Grünflächen-Brache dar. Weitere ökologisch wertvollere Strukturen (z.B. Feuchtflächen, Gewässer, magere/trockene Schüttungen etc.) sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die umliegende Wohnnutzung (streuende Hauskatzen etc.) sowie die aktive Hausgartennutzung ist im Bereich der Gehölze jedoch nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Vogelarten zu rechnen. Aufgrund fehlender weiterer Habitat-Strukturen und der bestehenden Vorbelastung kann ebenfalls das Vorkommen sonstiger saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Der Verlust von Gehölzstrukturen wird durch die Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücke kurz- bis mittelfristig kompensieren.

Ausgehend von dem anzunehmenden Artspektrum sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Vorhaben auszuschließen.

### 6.4 Umweltbelange

Die Geltungsbereiche liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Buttenheim Nord" und schließen allseits an bestehende Wohnbebauung sowie Verkehrsflächen an. Die Nutzung gliedert sich in private Gartenfläche mit Gehölzbestand sowie private brachliegende Grünfläche.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung bleibt die vorhandene Wohnnutzung bestehen. Eine Beeinträchtigung auf die umliegende Wohnnutzung kann durch die festgesetzte Nutzung und durch Begrünungsmaßnahmen des Baumfeldes minimiert werden.

Ausgehend von der innerörtlichen Lage kann von einem stark anthropogen geprägtem Bodengefüge ausgegangen werden. Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern befinden sich im Bereich der Geltungsbereiche fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Diese Böden weisen eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential auf.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch das Bodengefüge ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Durch die innerörtliche Bebauungsplan-Änderung erfolgt keine maßgebliche Mehrversiegelung, wodurch keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Kompensierend wirken zudem die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, weshalb eine Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Bspw. Sonnenkollektoren etc. ist durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten und unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Der westliche Bereich des Plangebietes wird im Westen von der Ortsstraße "Zum Wachental", im Süden durch den "Finkenweg" erschlossen.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird im Westen durch den "Eichenweg" erschlossen. Die Anbindung der beiden östlichen Grundstücke erfolgt dabei über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das neben den Anliegern zugleich den Versorgungsträgern und Rettungsdiensten dient und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. ES wurde mit einer Breits von 4,0 m ausgewiesen.

Alle Ortsstraßen verbleiben im Rahmen der Erstellung der Bebauungsplan-Änderung unverändert.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung in Buttenheim erfolgt überwiegend im Mischsystem, so auch der Bereich der Bebauungsplan-Änderung. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die beiden Teilbereiche des Plangebietes können problemlos entwässert werden. Dies wird ebenfalls im Mischsystem erfolgen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe.; Druck und Dargebot sind ausreichend. Dies gilt auch für erforderliche Löschwassermengen.

### **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Buttenheim wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom und Gas versorgt bzw. ist durch die Deutsche Telekom sowie das BürgerNet Buttenheim an das öffentliche Fernsprechnet angeschlossen.

## **7. Kosten für die öffentliche Erschließung**

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an. Alle straßentechnischen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Wasserver- und Entsorgungstechnischen Anschlüsse sind von den Eigentümern auf eigene Kosten zu herzustellen.

## **8. Beteiligte Fachstellen**

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.6	Amt für Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
8.7	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.8	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
8.9	BürgerNet Buttenheim	96155 Buttenheim
8.10	Zweckverband Abwasserbeseitigung	96155 Buttenheim
8.11	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
8.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.15	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
8.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.17	Naturpark "Fränkische Schweiz"	91278 Pottenstein
8.18	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
8.19	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
8.20	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
8.21	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
8.22	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
8.23	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
8.24	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
8.25	Team 4	90491 Nürnberg
8.26	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 06.07.2023

### **BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

