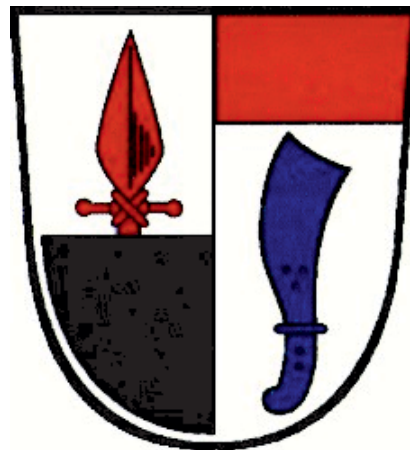


BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG SÜDLICHE MARKTSTRASSE MARKT BUTTENHEIM LANDKREIS BAMBERG



BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straÙe 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 der Innenentwicklung
"Südliche Marktstraße", Buttenheim
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 beschlossen, einen Bebauungsplan in Buttenheim gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern des Hauptortes Buttenheim. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan der Innenentwicklung Südliche Marktstraße".

Es sollen Flächen für ein "Dörfliches Wohngebiet" (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt; hier wird die Bebaubarkeit durch Baulinien und Baugrenzen geregelt. Im rückwärtigen, südlichen Bereich am Deichselbach ist eine Grünfläche mit Baumbestand eingetragen; dieser Bereich wird vom Baufenster ausgespart. Die vorliegende Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie die Regelung der Überbaubarkeit basieren somit auf den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes des Marktes Buttenheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist komplett von bebauter Ortslage umgeben und grenzt zusätzlich im Süden an den Deichselbach an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Buttenheim liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 8, 8/2, 11, 14, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 17, 18, 19, 20, 21, 21/1 und 22

Flurnummern teilweise: 1/2 und 8/1

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.

Für das Plangebiet wird ausgehend von der Machbarkeitsstudie zur Innenentwicklung im Altort Buttenheim ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dadurch soll die künftige bauliche Entwicklung in diesem innerörtlichen, ortsbildprägenden Bereich planungsrechtlich geregelt und städtebaulich geordnet werden. Der Erhalt der kleinteiligen, ortsbildprägenden Bebauungsstruktur entlang der Marktstraße zwischen Kellerstraße und Streckfuß steht dabei im Fokus. Gleichzeitig soll durch die Schaffung von Planungsrecht bzw. Neuregelung der Bebaubarkeit die bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zugunsten einer Neubebauung in zentraler Lage ermöglicht werden.

Ziel ist, es die baulichen Strukturen der näheren Umgebung und die typische Bebauung im Altort aufzugreifen. Durch die Festlegung von Baulinien entlang der Marktstraße kann die historisch gewachsene Bebauungskante wieder aufgenommen und der Straßenraum dadurch baulich gefasst werden. Die Ausbildung dieser Raumkante nimmt zudem Bezug auf die Lage im Sanierungsgebiet "Altort Buttenheim" und der ortsbild- und ortsstrukturprägenden Bedeutung des Altortbereiches. Weiterhin entsteht somit ein Pendant zur gegenüberliegenden, nördlichen Seite der Marktstraße, die ebenfalls durch eine geschlossene Raumkante mit dichter, giebelständiger Bebauung geprägt ist.

Im rückwärtigen, südlichen Bereich Richtung Deichselbach wird die Überbaubarkeit der Grundstücke durch Baugrenzen festgelegt, um einerseits die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und andererseits bei Neubauten einen gewissen

Abstand zum Bachlauf des Deichselbaches einzuhalten. Aufgrund des vorhandenen, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes am Deichselbach werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche teilweise großflächig ausgespart. Die bereits vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Aufgrund der zentralen, ortsbildprägenden Lage und bezugnehmend auf die angrenzende Bebauung ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II) möglich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung, u.a. die Einhaltung der Abstandflächen, sind dabei zu beachten.

Aufgrund der anhaltenden, örtlichen Nachfrage nach Wohnraum und des kommunalen Grundsatzbeschlusses "Innen vor Außen" soll mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung einerseits die Voraussetzung geschaffen werden, die Bebauung innerörtlicher Flächen allgemein zu regeln und damit die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage zu ermöglichen. Andererseits können damit im Sinne der Innenentwicklung bereits erschlossene Siedlungsbereiche nachverdichtet und die Funktionsfähigkeit der lokalen Versorgungsinfrastrukturen gesichert/ausgelastet werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

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

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

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird jedoch bereits im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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 ist in Buttenheim vorhanden.

Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe jeweils unter der Trägerschaft des Marktes Buttenheim sind in Buttenheim angesiedelt.

Die ärztliche Versorgung erfolgt in Buttenheim (2 Ärzte, 2 Zahnärzte). Die nächsten Krankenhausstandorte sind Bamberg, Forchheim und Ebermannstadt vorhanden. Die Altenpflege erfolgt über die ambulante Altenpflege Buttenheim bzw. über die Sozialstation Hirschaid (Caritas).

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 direkt südlich an die Marktstraße und östlich an die Kellerstraße angrenzend.

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Aufstellung umfasste Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 268 m ü. NN und fällt leicht zum Deichselbach in Richtung Süden ab.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet; weitere Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 7 dieser Begründung.

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nördlich und nordöstlich außerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Baudenkmäler, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- D-4-71-123-67 - Marktstraße 33 Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, 1687 (dendro.dat.), 1733 aufgestockt; Geburtshaus von Levi Strauss, heute Museum (Benehmen hergestellt)
- D-4-71-123-10 - Marktstraße 36 Balkon, Konsolen und Geländer Gusseisen, Bodenbretter Holz, Mitte 19. Jh. (Benehmen hergestellt)

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Aufstellung umfasste Gebiet ist ca. 0,730 ha groß und entspricht zu 100 % der vorgenommenen Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO. Die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Als Höchstmaß wurde eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Ein ausgebautes zusätzliches Dachgeschoss im 2. Obergeschoss ist somit nicht zulässig.

Entlang der Marktstraße wurden zur Aufnahme und Fortführung der vorhandenen Raumkante Baulinien festgesetzt. Diese Raumkante nimmt zudem Bezug auf die Lage im Sanierungsgebiet "Altort Buttenheim" und der ortsbild- und ortsstrukturprägenden Bedeutung des Altortbereiches. Dadurch entsteht ein Pendant zur gegenüberliegenden, nördlichen Seite der Marktstraße, die ebenfalls durch eine geschlossene Raumkante mit dichter Bebauung geprägt ist.

Die Baufelder sind insgesamt in Anlehnung an den Gebäudebestand festgelegt, um die kleinteilige, ortsbildprägende Bebauungsstruktur aufrecht zu erhalten.

Die städtebaulich begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch die festgelegten Baugrenzen geregelt. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf möglicherweise erforderliche nachbarliche Übernahmeerklärungen für Abstandsflächen hingewiesen. Auf die Bestimmungen zum Brandschutz wird verwiesen.

Östlich des Anwesens Marktstraße 20 wurden auf der mittlerweile auch durch den Gebäudeabbruch der HS Nr. 18 entstandenen Baulücke/Brachfläche zwei neue Baurechte ausgewiesen. Die maximale Größe der Baufenster ist bemaßt, bei der Errichtung der tatsächlichen Gebäude sind die Bestimmungen des Brandschutzes zu beach-

ten. Die beiden Grundstücke Fl. Nrn. 19 und 20 werden zusammengelegt, was mit einem entsprechenden Plansymbol gekennzeichnet wurde.

Ein weiteres neues Baurecht soll zwischen den Gebäuden Marktstraße 20 und 26 entstehen. Das geplante Baufenster ist ebenfalls bemaßt, bei der Errichtung des tatsächlichen Gebäudes sind auch hier die Bestimmungen des Brandschutzes zu beachten. Bei den betreffenden Grundstücken ist ebenfalls eine beabsichtigte Zusammenlegung eingetragen.

Die Festlegung einer Firstrichtung erfolgte im Plangebiet nicht, da im Plangebiet bereits ein nicht-giebelständiges (bezogen auf die Marktstraße) mit dem Anwesen Hauptstraße 28 vorhanden ist.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,50 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.

Gleichzeitig müssen zur Beachtung einer hochwasserangepassten Bauweise Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) mindestens 25 cm über dem künftigen natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2. Damit wird jemals dem Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ und GFZ gemäß § 17 BauNVO entsprochen.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) zulässig. Grenzgaragen und Carports müssen dabei der BayBO entsprechen.

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim.

Zulässige Dacheindeckungen, Dachaufbauten und Kniestöcke sind den Verbindlichen Festsetzungen "B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen" zu entnehmen.

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 grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/ Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für gestalterische Baum-/ Strauchpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Flora vorwiegend (mind.

50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund einer geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist auf insgesamt 10 m² pro Grundstück begrenzt und ist nur in strukturreicher und naturnaher Form zulässig. Strukturereichtum/Naturnähe wird dabei durch Einsatz stark variierender Steingrößen, Sandlinsen und Totholzhaufen sowie durch gruppierte Pflanzung verschiedener trockenresistenter Arten gewährleistet.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

Artenliste standortheimischer Gehölze

*bedingt kindgerechtes 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*)
 Europä. 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 Minimierung der Versiegelung sind Wegeflächen und nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Beispielsweise ist hierzu Schotter/-rasen, Rasenpflaster und Drain-Pflaster etc. zu verwenden.

6.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der innerörtlichen bestandsnahen Entwicklung und berücksichtigt bereits bestehende Bebauung. Die Aufstellung erfolgt deshalb nach §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aufgrund der Bestimmungen des §13 a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Zur gemeindlichen Abwägung werden jedoch die allg. Umweltbelange unter Kap. „Umweltbelange“ bewertet.

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. Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend durch die bestehende Wohnbebauung und deren Nebenanlagen (Wegeflächen, Zufahrten, private Grünflächen etc.) geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ökologisch wertvollen oder durch die aktuelle Nutzung unbeeinträchtigte Bereiche vor. Der südlich an den Geltungsbereich anschließende Deichselbach stellt durch die durchgängige Uferverbauung im Ortsbereich ebenfalls keinen ökologisch hochwertigen Bereich dar, der durch die Planung maßgeblich beeinträchtigt werden könnte.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch allg. Wohn- und Hausgartennutzung sowie dem Fehlen ökologisch wertvoller Bereiche und Habitat-Strukturen ist im allg. nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Arten (Vorrangig Vögel) zu rechnen.

Ausgehend von dem anzunehmenden Artenspektrum aufgrund der aktuellen Nutzung und Vorbelastung 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Hauptortes Buttenheim und liegt dort zwischen der nördlich verlaufenden Marktstraße und dem südlich fließenden Deichselbach. Der Bereich wird aktuell bereits durch bestehende Wohnbebauung geprägt und ist weitestgehend mit Gebäuden, Nebengebäuden und Nebenanlagen (Wege, Zufahrten und private Grünflächen) überprägt.

Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung dient der baurechtlichen Regelung des Gebietes und zur Neuausweisung von einzelnen Baufeldern auf aktuell Grünfläche. Eine maßgebliche Beeinträchtigung auf die allg. Wohnnutzung ist durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten, besonders da ein Großteil der ausgewiesenen Baufelder bereits bebaut ist.

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern befindet sich im Geltungsbereich fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), der im Planungsbereich jedoch bereits stark anthropogen geprägt ist. Dieser grundwasserbeeinflusste Boden weist ein mittleres bis hohes Biotopentwicklungspotential auf, ist jedoch nicht selten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Gley) ist von einem geringen Grundwasserflurabstand und somit von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Zudem verläuft direkt südlich der Deichselbach, der innerorts jedoch ebenfalls stark durch Uferverbauung geprägt ist. Durch den Deichselbach liegen zudem große Teile des Geltungsbereiches und Teile der Bestandsbebauung im wassersensiblen Bereich und im Überschwemmungsgebiet. Letzteres wurde bereits nach aktueller Ermittlung gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG als „vorläufig gesichert“ eingestuft. Daher wurde, nach vorläufiger Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) geklärt, dass eine Bauleitplanung im teils bereits bebauten Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, da durch die Ausweisung kein "natürlicher" Retentionsraum verloren geht. Es wurde dabei empfohlen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan der Ob-

jekt- bzw. Selbstschutz für Bestandsbebauung im Überschwemmungsgebiet gewährleistet wird.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder erfolgt keine maßgebliche Mehrversiegelung, wodurch keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umfeld liegen vereinzelte Baudenkmäler, wobei jedoch eine maßgebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen ist, da die bestehende Wohnbebauung durch Nachverdichtung nur durch weitere Wohnbebauung ergänzt wird.

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionale Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch bspw. Sonnenkollektoren ist möglich.

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

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird in erster Linie von Norden über die bestehende Ortsstraße "Marktstraße" erschlossen. Von Westen her erfolgt am Westrand des Geltungsbereiches die Erschließung über die Ortsstraße "Kellerstraße".

Beide Ortsstraßen verbleiben im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes unverändert.

6.2 Abwasserentsorgung

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

Das Plangebiet kann 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 Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Hochwasserschutz

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde das Überschwemmungsgebiet (100 jähriges Hochwasser) HQ100 für das Gewässer des Deichselbaches nachrichtlich übernommen und als "vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet" festgesetzt.

Hinsichtlich der Bestandsgebäude ist eine Umnutzung nur innerhalb der bestehenden / aktuellen Gebäudeabgrenzungen möglich.

Bauvorhaben innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Deichselbaches benötigen eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG

Bei einer Umnutzung von Bestandsgebäuden, die von einem Hochwasser betroffen sind, ist der jeweilige Gefährdungsgrad zu berücksichtigen und zu ermitteln.

In Verbindung mit den Punkten A 10.1, B 1.7 und C 12 wird für die Gebäude, die im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegen (im Plan entsprechend gekennzeichnet) empfohlen, keine Unterkellerung vorzunehmen.

Zudem wird auf folgende unterstützende Unterlagen verwiesen:

- Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" vom Bay. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Wohnen, Bau und Verkehr
- Handlungsanleitung zur "Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben" der ARGE BAU
- Rundschreiben zum "Klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung" des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

8. 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.

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	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
9.10	BürgerNet Buttenheim	96155 Buttenheim
9.11	Zweckverband Abwasserbeseitigung	96155 Buttenheim
9.12	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
9.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.14	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
9.15	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.16	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.17	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
9.18	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.19	Naturpark "Fränkische Schweiz"	91278 Pottenstein
9.20	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
9.21	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
9.22	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
9.23	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
9.24	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
9.25	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
9.26	Team 4	90491 Nürnberg
9.27	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 30.03.2023

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

