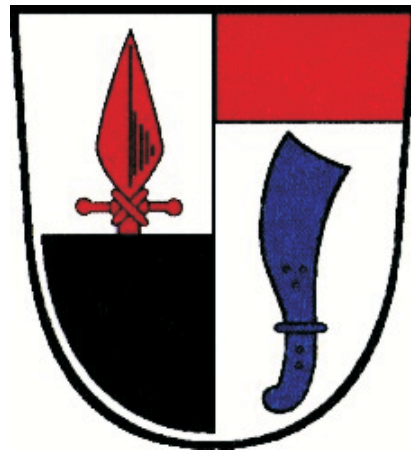


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GUNZENDORF/PLATTE MARKT BUTTENHEIM LANDKREIS BAMBERG



BEGRÜNDUNG



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



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

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gunzendorf/Platte" Markt Buttenheim, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	10.07.2018
Einwohnerzahl: Marktgemeinde Buttenheim (Gesamt)	3.767 EW (03.01.2018)
davon Gunzendorf	496 EW (03.01.2018)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 17.10.1993 wird zu gegebener Zeit angepasst
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan	Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

Für den Bebauungsplan

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

Für den Grünordnungsplan

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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Buttenheim hat in seiner Sitzung vom 10.07.2018 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Gemarkung Gunzendorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt am Südrand des Gemeindeteiles Gunzendorf. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen, Norden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Süden an die freie Flur bzw. die Staatsstraße 2260 an.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan Gunzendorf/Platte".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der Grünordnungsplan wird vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

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

Der nun vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 2,1 ha ging aus einer Reihe von verschiedenen Entwürfen und Varianten hervor, die im Marktgemeinderat entsprechend diskutiert wurden.

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 die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Es sind bereits Bauinteressenten vorhanden. Innerorts sind kaum bebaubare Flächen vorhanden. Die letzte Baugebiets-Ausweisung datiert aus dem Jahr 2009 (Plangebiet "Zum Schießberg"). Dieses Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut.

Die ausgewiesene Fläche des Plangebietes "Gunzendorf/Platte" stellt ein "in sich geschlossenes" Gebiet dar und wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung insgesamt aufgeplant. Eine Aneinanderreihung von kleineren Bauflächen soll dadurch vermieden werden. Dafür ist allerdings von einem längeren Zeitraum bis zur vollständigen Besiedelung des Gebietes auszugehen. Die Erschließung wird evtl. abschnittsweise entsprechend dem Bedarf erfolgen – soweit dies technisch möglich ist.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes maximal ca. 5.550 m². Der genannte Schwellenwert von 10.000 m² wird somit bei weitem nicht erreicht.

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

Dabei wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei müssen bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen (ca. 1,82 ha) sowie öffentliche Grünflächen (ca. 0,25 ha) umgewidmet werden.

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.

Das Landesentwicklungsprogramm in der aktuellen Fassung weist dem Markt Buttenheim keine zentralräumliche Funktion zu und zählt ihn zum Allgemeinen ländlichen Raum.

Buttenheim liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Bamberg – Forchheim); weiterhin liegt es in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

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.

Der Ortsteil Gunzendorf liegt in etwa 4 km Entfernung östlich des Hauptortes Buttenheim am Deichsel- bzw. Möhlbach. Für die verkehrliche Erschließung von besonderer Bedeutung ist die Staatsstraße 2260, welche die Verbindung sowohl in den Hauptort als auch in östliche Richtung gewährleistet. Die Kreisstraße BA 8 sichert die Verbindung nach Norden in Richtung Stackendorf.

Die Einwohnerzahl in der Gesamtgemeinde ist seit dem Jahr 2005 (3.466 EW) auf 3.767 Einwohner (Januar 2018) gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Gunzendorf war in den letzten zehn Jahren durch eine Zunahme von 469 auf 496 Einwohner gekennzeichnet. Dies entspricht einem Anstieg um 5,8%.

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. - 6. Klasse die Grund- und Teilhauptschule Buttenheim, und ab der 7. Klasse die Schule in Hirschaid. Weiterführende Schulen sind in Hirschaid und Bamberg vorhanden.

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

Darüber hinaus verfügt Gunzendorf über 2 gastronomische Einrichtungen, 2 Vereinshäuser inkl. eines Sportplatzes sowie 1 Kindertagesstätte.

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 am Südrand von Gunzendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen, Norden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Süden an die freie Flur bzw. die Staatsstraße 2260 an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Gunzendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 121, 122, 123, 124, 124/1 und 125

Flurnummern teilweise: 58/23, 72/7, 125/1 und 1453

Das Plangebiet ist hängig und fällt von ca. 327 m ü. NN im Westen auf ca. 317 m ü. NN im Osten ab.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 2,100 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1,345	64,0
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,309	14,7
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	0,102	4,9
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	0,002	0,1
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN INKL. SPIELPLATZ UND LÄRMSCHUTZWALL	0,342	16,3
GESAMTFLÄCHE	2,100	100,0

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

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

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch Baugrenzen unterschiedlich groß gefasst. Im Großteil des Plangebietes ist eine Einzelhausbebauung möglich. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind Einzel- und Doppelhausbebauung möglich (2 Baurechte). Am Nordrand des Plangebietes sind neben einer Einzel- und Doppelhausbebauung auch Hausgruppen möglich (bis zu 6 Baurechte). Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 25 neue Baurechte entstehen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 538 m².

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für den Großteil des Plangebietes wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dies ermöglicht z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen.

Am Nordwestrand des Plangebietes sind aufgrund der gegebenen Hanglage auch Vollgeschosse im Untergeschoss möglich und zulässig. Daher wurde für insgesamt 4 Baurechte die Zahl der Vollgeschosse auf III festgelegt, wobei das 3. Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig ist (II+U).

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 dürfen im Mittel maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

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

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

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

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

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

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

Zu den geplanten Gebäuden sind Standorte für Garagen oder Stellplätze/Carports in den Plan eingetragen. Diese können wie folgt auf den Grundstücken errichtet werden: Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der Bay-BO entsprechen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind. Diese Stellplätze dürfen nicht überbaut werden. Die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim ist anzuwenden.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 beschränkt.

Minimale Ausnutzung: eine Wohneinheit je Baurecht.

Maximale Ausnutzung: zwei Wohneinheiten je Baurecht.

Daraus ergeben sich für das Baugebiet "Gunzendorf/Platte" folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit)

	minimal	maximal
25 Wohngebäude	25 WE	50 WE
Einwohner	67 EW	135 EW
Netto-Wohndichte	50 EW/ha	100 EW/ha
Brutto-Wohndichte	32 EW/ha	64 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	19 WE/ha	37 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	12 WE/ha	24 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 100 Einwohner ausgelegt sein.

Neben der Ausweisung einiger öffentlicher Grünflächen (vor allem in den vorhandenen Böschungsbereichen) dient eine ca. 660 m² große Grünfläche am Südwestrand des Plangebietes der Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles. Näheres ist Kapitel 7 - Immissionsschutz beschrieben.

Am Nordwestrand wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen (ca. 430 m²). Weitere Ausführungen zur Grünordnung können dem anschließenden Kapitel "Grünordnung" entnommen werden.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha, liegt zwischen der Staatsstraße 2260 und der Jurastraße und beinhaltet überwiegend Grünlandflächen verschiedener Nutzungsintensität. An Gehölzbeständen befinden sich im Nordwesten und Westen mehrere Laub- und Obstgehölze unterschiedlichen Alters. Zudem verlaufen entlang der Jurastraße Baum-/Strauchhecken mit teils älteren Überhältern.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Gehölze (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Ergänzend hierzu sind mehrere Standorte für Baumpflanzungen im Bereich des Straßenraums vorgeschlagen, auf denen hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zur pflanzen sind. Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Plandarstellung dient dabei als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, wodurch geringe Abweichungen unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

In Teilbereichen ist aufgrund der zusätzlich festgesetzten Nutzung von den allg. Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen geringfügig abzuweichen. Die markierten Bereiche für Regenwasserrückhaltung sind aufgrund einer möglichen Nutzung von Zisternen für den Regenrückhalt von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Für die Gestaltung des Spielplatzes ist eine kindgerechte Begrünung zu wählen (keine Dornen-Pflanzen, kein lockender Fruchtschmuck). Der geplante Lärmschutzwall ist durch Verwendung geeigneter Saatgutmischungen für die freie Landschaft bzw. Böschungsbereiche zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage ist zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Ergänzend hierzu sind ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt. Hierbei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Aufgrund bestehender Laub- und Obstgehölzen im Nordwesten und Westen des Geltungsbereiches wird der Erhalt von bestehenden Gehölzen angerechnet. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume

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

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

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

Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Um eine Eingrünung der bestehenden Verkehrswege zu gewährleisten sind die bestehenden Baum-/Strauchhecken im Bereich der Jurastraße zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen. Nicht zu erhaltender Baumbestand bzw. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Um die allg. Versiegelungen gering zu halten dürfen maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

Als Artenschutzmaßnahme haben die Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Ausgehend von dem unterschiedlichen Alter des Gehölzbestandes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzgl. Artenschutz wird empfohlen, vor der Rodung die Gehölze von einem Fachkundigen (Biologen) auf mögliche Vogelbrut bzw. auf Spuren von Fledermäusen zu prüfen.

5.2 Eingriffsregelung gemäß BauGB

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

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von Osten her über eine Anbindung an die bestehende Ortsstraße "Jurastraße" erschlossen. Der Einmündungsbereich besteht bereits und mündet bislang in einen asphaltierten Land- und Forstwirtschaftlichen Weg. Der Einmündungsbereich zum Plangebiet befindet sich somit (unverändert) etwa 45 m nördlich des Einmündungsbereiches der Jurastraße mit der Staatsstraße 2260 (ab dem nördlichen Fahrbahnrand). Entsprechende Abstimmungen über die Anbindung des Plangebietes erfolgten im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg. Der Einmündungsbereich wird hinsichtlich der erforderlichen Einmündungsradien (jew. R 12) angepasst, um auch den Belangen des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs zu genügen.

Westlich des Einmündungsbereiches in die Jurastraße verläuft die Erschließungsstraße als "Planstraße A" zunächst mit einer Breite von 6,5 m (5,0 m Fahrbahn + 1,5 m niveaugleicher Mehrzweckstreifen) in Richtung Westen. Anschließend verläuft die Planstraße A ringförmig mit einer Breite von 6,0 m (4,5 m Fahrbahn + 1,5 m niveaugleicher Mehrzweckstreifen) durch das gesamte Plangebiet.

Der bisher am Süd- und Westrand des Plangebietes vorhandene land- und forstwirtschaftliche Weg wurde in das Plangebiet mit veränderter Lage integriert. Die Breite des Weges wurde dabei am Südrand leicht verbreitert (von ca. 3,2 auf 4,0 m sowie von ca. 4,3 auf 4,5 m), um die Anforderungen des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs zu erfüllen. Am Westrand des Plangebietes wurde der land- und forstwirtschaftliche Weg in seiner jetzigen Lage und Breite in die Planungen übernommen. Zugleich werden die vorhandenen Anbindungen an die bestehenden Flurwege in Richtung Westen sowie in Richtung Süden (Anschluss an die vorhandene Brücke über die St 2260) aufrechterhalten. Somit wird eine Andienung benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen weiterhin ausreichend gewährleistet.

Im Plangebiet stellen drei eigenständige 2,0 m breite Fuß- oder Radwege Verbindungen zur Erschließungsstraße in Richtung Westen und Süden an die land- und forstwirtschaftlichen Wege sowie in Richtung Norden an die Jurastraße her.

6.2 Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Gunzendorf wird im Mischsystem entwässert. Das geplante Wohngebiet wird überwiegend im Trennsystem entwässert. Die Ableitung der Abwässer erfolgt geteilt über die Ortstraßen "Jurastraße" und "Zum Schießberg".

Das vorliegende Baugrundgutachten (aufgestellt am 30.07.2018) schließt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Ein geeigneter Vorfluter zur Direkteinleitung der Niederschlagswässer aus einem Trennsystem steht nicht zur Verfügung.

Zur Nutzung des Niederschlagswassers werden Zisternen mit Überlauf an die weitere Niederschlagswasserentsorgung verbindlich vorgeschrieben. Die Größe der Auffangbehälter darf pro angefangene 100 m² Dachgrundfläche 3 m³ nicht unterschreiten.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vorplanung zur Entwässerung des Baugebietes dargestellt. Grundlage dieser Vorplanung sind die Ergebnisse einer Kanalnetzüberrechnung und der daraus resultierenden Verbesserungsmaßnahmen im Kanalnetz Gunzendorf durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Buttenheim und Altendorf (AZV).

Das Plangebiet teilt sich in 2 Teileinzugsgebiete auf: Teileinzugsgebiet Nord (TEG-Nord) 0,52 ha (im Mischsystem) mit Entwässerung zur "Jurastraße" und Teileinzugsgebiet Süd (TEG-Süd) 1,12 ha (im Trennsystem) mit Entwässerung "Zum Schießberg" (siehe Plandarstellung auf der folgenden Seite).

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser aus den zwei Teileinzugsgebieten kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Buttenheim und Altendorf (AZV) eingeleitet werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem TEG-Nord mit 0,52 ha erfolgt über einen Mischwasserkanal und kann in den bestehenden Mischwasserkanal "Jurastraße" eingeleitet werden.

Im TEG-Süd mit 1,12 ha ist ein Trennsystem erforderlich, da die Niederschlagswässer nur gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal "Zum Schießberg" abgegeben werden können. Der Schmutzwasserkanal wird direkt an den bestehenden Mischwasserkanal "Zum Schießberg" angeschlossen.

Niederschlagswasser:

Die aktuelle Kanalnetzüberrechnung und Sanierungskonzeption des AZV gibt vor, dass aus dem TEG-Nord (0,52 ha) das anfallende Niederschlagswasser in Höhe von 59 l/s in den bestehenden Mischwasserkanal "Jurastraße" DN 250 ungedrosselt ein-geleitet werden kann.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem TEG-Süd (1,12 ha) in Höhe von 127 l/s in den bestehenden Mischwasserkanal "Zum Schießberg" ist nach der aktuellen Prognoseberechnung eine gedrosselte Rückhaltung erforderlich. Die Berechnungen des AZV geben eine zulässige maximale Einleitungsmenge von 15 l/s vor. Hieraus errechnet sich für das Baugebiet ein erforderliches Rückhaltevolumen von 140 m³. Die Rückhaltung wird im Baugebiet vorgesehen. In der weiteren Planung ist noch festzulegen, ob dies als offenes Erdbecken oder mittels geschlossener Füllkörperzisternenanlage erfolgt.

Die geplanten Kanalstränge sind im Planteil des Bebauungsplanes idealisiert ohne Unterscheidung zwischen Schmutz- oder Niederschlagswasser-Ableitung dargestellt.



6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe.; Druck und Dargebot sind ausreichend.

Die erforderliche Löschwassermenge (96 m³ über 2 Stunden) mit einem Mindestdruck von 1,5 bar kann vom Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe (ZWE) über die zentrale Wasserversorgungsanlage nicht vollständig bereitgestellt werden. Die Fehlmenge muss über einen Löschwasserbehälter abgedeckt werden. Standort und Größe werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

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 an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Im Zuge der Planungsmaßnahmen soll eine neue Trafostation im Plangebiet errichtet werden (im südöstlichen Bereich, in der Nähe des Einmündungsbereiches zur "Jurastraße"). Eine entsprechende Fläche für diese Versorgungsanlage (ca. 25 m²) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Versorgung des geplanten Baugebietes ist ein FTTB/FTTH-Ausbau mit Glasfaserleitungen von mindestens 100 Mbit/s Bandbreite pro Anschluss des BürgerNets Buttenheim beabsichtigt.

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch die südlich vorbeilaufende Staatsstraße 2260 berührt. Die nordwestlich von Gunzendorf befindliche Kreisstraße BA 12 hat auf die Planungen keinerlei Einfluss.

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens wurden bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Aus diesen Untersuchungen geht hervor, dass am Südwestrand des Plangebietes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m errichtet werden muss. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan getroffen.

Der Wall schließt mit seiner südlichen Unterkante an der bestehenden zur Staatsstraße abfallenden Böschung an. Im Rahmen der Ausführungen sind für den Wall Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg - Abteilung Straßenbau - zu treffen. In einer im Vorfeld eingeholten Stellungnahme wurde bereits die Erlaubnis für die Ausnahmebefreiung von der 20-m-Anbauverbotszone für die Errichtung des Lärmschutzwalles erteilt.

Für die geplanten Baurechte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die dem Verfahren beiliegt. Die Beurteilung zum Verkehrslärm der erfolgte gemäß DIN 18005. Im Anschluss werden die Ergebnisse des Berichts kurz zusammengefasst.

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts

bei der lärmzugewandten südwestlichen bzw. südlichen Bauzeile des Plangebietes trotz geplantem Lärmschutzwall teilweise überschritten werden. Betroffen sind insgesamt 8 von 25 Baurechten.

Bei den betroffenen Baurechten betragen die Überschreitungen bei einem Baurecht in der Südwestecke des Geltungsbereiches bis zu 2,8 dB(A) tags und 3,9 dB(A) nachts, ansonsten bis zu 0,5 dB(A) tags und 1,6 dB(A). Bis auf den Fall einer geringfügigen Überschreitung von 0,4 dB(A) nachts sind jeweils ausschließlich die Obergeschosse der untersuchten Grundstücke betroffen.

Da von einer Erhöhung des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwall 2,0 m) abgesehen werden soll, sind entsprechende passive Lärmschutzvorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen zu erzielen:

Bei den betroffenen Baurechten der südwestlichen bzw. südlichen Bauzeile an den lärmzugewandten Fassaden (West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude) müssen Schallschutzfenster der Klasse III eingebaut werden, um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen zu erzielen. Für alle übrigen Fassaden der betroffenen Baurechte sowie die übrigen Bereiche im Plangebiet wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II empfohlen.

Alle übrigen Bauteile müssen bei den festgestellten Bereichen mit Überschreitungen ebenso ein entsprechendes Dämmmaß aufweisen.

Die genannten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Rahmen der Bauausführungen ist ein entsprechender Nachweis i.V.m. DIN 4109 zu erbringen.

Den Grundstückseigentümern in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Bereichen wird zudem empfohlen, mittels einer Grundrissoptimierung der Gebäude die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

7.2 Schutzabstand zum bestehenden Sprengstofflager

In der Gemarkung Gunzendorf befindet sich ein Sprengstofflager. Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgten hierzu Abstimmungen mit dem Landratsamt Bamberg (Abt. Umweltschutz) sowie dem Gewerbeaufsichtsamt Coburg. Das Plangebiet mit den neu ausgewiesenen Baurechten hält den erforderlichen Schutzabstand ein.

8. Kosten für öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

8.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu; ohne land- und forstwirtschaftl. Wege) ca. 2.720 m ² x 150,- €/m ²	408.000,00 €
--	---------------------

8.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Schmutzwasser (Ø300) ca. 470 m	x 800,- €	376.000,00 €
Regenwasser ca. 470 m	x 700,- €	329.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 25 St.	x 2.200,- €	55.000,00 €

Gesamt ca.		760.000,00 €
-------------------	--	---------------------

8.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 470 m	x 430,- €	202.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 25 St	x 1.600,- €	40.000,00 €

Gesamt ca.		242.000,00 €
-------------------	--	---------------------

8.4 Öffentliche Grünflächen

Neu herzustellen mit Anpflanzungen ca. 1.300 m ² x 30,- €/m ²	39.000,00 €
--	--------------------

Baumpflanzungen neu inkl. 2-jähriger Entwicklungspflege 11 St. x 900,- €/St.	10.000,00 €
--	--------------------

Gesamt gerundet netto	<u>1.459.000,00 €</u>
------------------------------	------------------------------

zuzüglich Errichtung Lärmschutzwall + Bepflanzung

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	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
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	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 10.07.2018

Satzungsbeschluss: Bamberg, 08.10.2018

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



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gunzendorf/Platte", Markt Buttenheim

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat von Buttenheim.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Redaktionelle Ergänzungen hinsichtlich der Schallschutz-Empfehlungen / Grundrissoptimierungen sowie des Planzeichens gemäß Nr. 15.6 PlanZV und Konkretisierung der lärmzugewandten Fassaden
- Redaktionelle Klarstellung zum Rodungszeitraum und Ergänzung der Festsetzungen zum Erhaltungsgebot
- Redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen zum Niederschlagswassermöglichen, der Versickerung, der Einleitungsmenge und der Löschwasserversorgung in den Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung
- Redaktionelle Klarstellungen hinsichtlich der festgesetzten Metalleindeckungen
- Redaktionelle Klarstellung hinsichtlich der Bezeichnung "Mehrzweckstreifen"
- Redaktionelle Ergänzungen der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Auflagen zur angrenzenden Staatsstraße
- Redaktionelle Anpassung des Südwestrandes des Geltungsbereiches hinsichtlich des Grundstücks Fl. Nr. 72/6
- Redaktionelle Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich möglicher und hinzunehmender Emissionen durch die Landwirtschaft
- Redaktionelle Ergänzung hinsichtlich der Aufnahme einer geplanten Trafostation im Südosten des Plangebietes
- Redaktionelle Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich möglicher Bepflanzung unterirdischer Versorgungsleitungen und Neuanpflanzungen (Mindestpflanzabstände)
- Redaktionelle Ergänzung hinsichtlich des beabsichtigten Glasfaserausbaus

Der Plan in der Fassung vom 10.07.2018 ist mit Begründung und Schallschutzbericht in der Fassung vom 10.07.2018 vom Marktgemeinderat Buttenheim in seiner Sitzung am 08.10.2018 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 08.10.2018

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

