

BEGRÜNDUNG

zur

1. Bebauungsplan-Änderung „Vorderer Weinbach I“

Gemeinde Walsdorf

Landkreis Bamberg

Satzung vom 21.03.2019
(in der Fassung vom 13.12.2018)

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSVERLAUF	3
1.1 Veranlassung zur Planung	3
1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3 Verfahrensschritte	4
1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	4
2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2 Baugrund	5
3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
3.4 Flächenaufteilung	6
4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	7
5 UMWELTBELANGE	7
6 IMMISSIONSSCHUTZ	9
7 BETEILIGTE FACHSTELLEN	9
Anlage	
Anhang	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Walsdorf verfügt im Baugebiet Vorderer Weinbach I über ein Gewerbegebiet, das sich durch Abnahme der aktiven Betriebe auszeichnet und Tendenzen zu einer ansteigenden Wohnnutzung aufweist.

Im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete im Westen und im Norden sowie entsprechende Anfragen von Eigentümern der Grundstücke, die noch nicht bebaut sind, wird nun eine Änderung der baulichen Nutzung angestrebt, die verträglicher zur angrenzenden Wohnbebauung ist. So wurde im Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2017 zunächst „Urbanes Gebiet“ ins Auge gefasst, da damit auch der Einklang von Wohnnutzung und den nach wie vor bestehen bleibenden gewerblichen Betrieben machbar scheint.

Nach Überprüfung der tatsächlichen Lärmsituation durch die bestehenden Betriebe (s. Lärmberechnung im Anhang) konnte jedoch eine städtebaulich passendere Nutzung festgelegt werden. Ein entsprechend geänderter Vorentwurf wurde am 13.09.2018 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm umfasst.

Mit der Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich = rot)

Die Gemeinde Walsdorf berücksichtigt bei der Aufplanung Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB, indem sie die Nutzung von Photovoltaik zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes zulässt.

Mit den Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser wird vor allem die Ressource Wasser geschont.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

05.10.2017	Aufstellungsbeschluss
13.09.2018	Beschluss des Entwurfs
11.10.2018	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB
12.10. – 12.11.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
13.12.2018	Auswertung der Stellungnahmen, Billigung
10.01.2019	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
28.01. – 28.02.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
21.03.2019	Auswertung und Satzungsbeschluss
25.04.2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Baugebiet „Vorderer Weinbach“ liegt im Landkreis Bamberg, im Osten der Gemeinde Walsdorf. Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 519/4 und 519/5, Gmkg. Walsdorf
Im Osten: durch die Flur-Nr. 520/11, Gmkg. Walsdorf

Im Süden: durch die Flur-Nr. 520/14 (Schulstraße), Gmkg. Walsdorf
Im Westen: durch die Flur-Nr. 510/31, Gmkg. Walsdorf

Das Baugebiet umfasst die Flur-Nrn. 520/1, 520/3, 520/4, 520/5, 520/9, 520/10, 520/15, 520/16, 520/17, 520/18 und 520/19, Gemarkung Walsdorf, mit einer Gesamtfläche von 1,6552 ha.

2.2 Baugrund

Den Untergrund des Baugebietes bildet die geologische Formation des Sandsteinkeupers. Hier herrscht eine Sandstein-Tonstein-Wechselfolge vor, mit Dolomitsteinlagen. Die auftretenden Böden sind sandig-lehmig.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand September 2018) keine Boden- oder Baudenkmale.

Bei den Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG, die im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise (Punkt 1 Bodendenkmale) aufgeführt sind.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Einrichtungen wird vorgenommen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Da in einem Mischgebiet sowohl Wohnen als auch Arbeiten als Nutzung möglich ist, wird zur Absicherung des Kfz-Betriebes Auto Beck für eine östliche Teilfläche auf der Flur-Nr. 520/3 und die südliche Teilfläche auf der Flur-Nr. 520/19 festgesetzt, dass eine Wohnnutzung in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB solange unzulässig ist, solange auf der Westseite des Kfz-Betriebs die bisherigen Betriebsaktivitäten bestehen. Dies dient dem Schutz des bestehenden Betriebes gegen Ansprüche künftiger Anwohner.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Im Mischgebiet ist die GRZ mit 0,5 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

Es sind zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Damit soll der bestehende Siedlungscharakter gewahrt bleiben.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es sind Einzelhäuser mit Flachdach, Pultdach, Zeltdach oder Satteldach (auch als Walm- oder Krüppelwalmdach) zulässig, mit Dachneigungen von 10° bis 45°. Damit werden Wahlmöglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche sowie das regionstypische fränkische Steildach und auch der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht.

Zur Dacheindeckung sind nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, nicht jedoch Metaldächer.

Diese Festsetzungen dienen den Bauwilligen als zulässiger Baurahmen und ermöglichen, unter Berücksichtigung dieser Vorgaben das Genehmigungsverfahren anzuwenden. Darüber hinaus schaffen diese Vorgaben ein einheitliches Erscheinungsbild bei größtmöglicher Variabilität.

Aufgrund möglichen hohen Grundwasserstandes wird die Ausbildung von Kellergeschossen als so genannte „weiße Wanne“ angeraten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen (s. Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan).

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher oder unpassender Einfriedungen vermieden. Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zwischen dem Baugebiet und dem Außenbereich zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um diese angesichts der zum Teil sehr großen Grundstücke nicht zwangsläufig in der Nähe zum Wohnhaus anordnen zu müssen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, z. B. für Geräteschuppen, Gasversorgung, Müllentsorgung, Gartenhäuser, mit einer maximal zulässigen Größe von 40 m² Grundfläche ebenfalls außerhalb der festgesetzten Bauflächen in den jeweiligen Baugrundstücken zulässig (ohne Lagebestimmung). Damit soll Spielraum für individuelle Zusatzwünsche geboten werden.

Festgesetzt ist die offene Bauweise, nur für Einzelhäuser, um zu massive bauliche Formen zu verhindern.

3.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Vorderer Weinbach I“ umfasst einen Geltungsbereich von 1,6552 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,4147 ha	25,0 %
Gemischte Baufläche	1,1016 ha	66,6 %
Nettowohnbauland	1,5163 ha	91,6 %
innere Erschließung	0,1028 ha	6,2 %
Ver-/Entsorgung (Trafo)	0,0033 ha	0,2 %
Bruttowohnbauland	1,6224 ha	98,0 %
Grünfläche	0,0329 ha	2,0 %
Gesamtfläche	1,6552 ha	100 %

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schulstraße im Süden bzw. über eine Zufahrt im Nordwesten von der Straße „Zur kalten Klinge“. Diese Zufahrt von Nordwesten ist als private Erschließungsstraße nur für Anlieger vorgesehen. Sie weist in ihrem Verlauf eine platzartige Aufweitung auf, die als Wendeplatz, z.B. für das Müllfahrzeug, verwendet werden kann. Aufgrund des privaten Charakters der Straße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, welches auch für die nachfolgend aufgeführten Erschließungseinrichtungen dient.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene System in der Gemeinde angeschlossen. Das Wasserdargebot ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend, um auch die Neubauflächen zu versorgen.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung in diesem Bereich ist aufgrund des Fehlens eines geeigneten Vorfluters als Mischsystem entstanden. Mit der Änderung von Gewerbe- in Misch- und Wohngebiet gelten deutlich geringere Grundflächenzahlen und somit eine geringere Versiegelung. Damit fällt künftig weniger Oberflächenwasser an, so dass eine Ableitung im Mischsystem im Hinblick auf das bisher mögliche Maß auf jeden Fall vom bestehenden Ableitungsnetz bewältigt werden kann.

Zusätzlich ist zur Verringerung anfallenden Oberflächenwassers eine möglichst geringe Versiegelung festgesetzt.

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird zum einen die Ressource Wasser geschont und zum anderen in einem gewissen Grad der Abfluss nach Starkregenereignissen gepuffert.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Im und um das Plangebiet bestehen Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH (s. Lageplan in der Anlage). Für diese gelten entsprechende Hinweise, Richtlinien und Merkblätter, auf die im Textteil zum Bebauungsplan verwiesen wird.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Nutzung von Solarenergie und oberflächennaher Geothermie ist zulässig.

5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß bestehendem Baurecht ist für das derzeitige Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung von Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 und von Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 vor. Verglichen mit dem bestehenden Baurecht kommt es somit zu einer Verringerung der maximal möglichen Versiegelung. Durch die Änderung von Gewerbe- in Misch- und Wohngebiet ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, sondern es sind vielmehr positive Effekte durch die reduzierte Versiegelung zu erwarten.

Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurde daher eine Zeitbeschränkung für Rodungen und die Baufeldräumung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vorhandene Eingrünungen westlich, südwestlich und östlich des Änderungsbereiches bleiben weiterhin erhalten. Als optische Einbindung wird eine Durchgrünung des Baugebietes sowie im Süden der Fl.-Nr. 520/16 - zwischen dortiger Verkehrsfläche und angrenzendem Mischgebiet - eine Eingrünung in Form einer mindestens 2-reihigen Hecke (als Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche) vorgesehen. Somit wird auch dem Eingriffsminimierungsgebot gemäß §15 BNatSchG i. V. m. §1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsanalyse durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand September 2018) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand September 2018) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um bereits anthropogen überprägte Flächen. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Gewerbelärm

Gemäß den Ergebnissen der Lärmtechnischen Untersuchung zum bestehenden Gewerbelärm kann die bauliche Nutzung im Bestand in Mischgebiet geändert werden. Für die neuen Baurechte ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet möglich. Details können der Lärmtechnischen Untersuchung (s. Anhang) entnommen werden.

Verkehrslärm

Der von der klassifizierten Straße St 2276 ausgehende Verkehrslärm kann im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führen. Daher sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zeichnerisch oder textlich festgesetzt (Abstand zur Straße, Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3) bzw. empfohlen (Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen auf der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite). Die Bauflächen sind daher mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgeben. Details können der Lärmtechnischen Untersuchung im Anhang zu dieser Begründung entnommen werden.

Haustechnische Anlagen

Von haustechnischen Anlagen, (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerk) können Emissionen ausgehen, die gemäß TA Lärm an fremden Wohnräumen geltende Immissionsrichtwerte einhalten müssen. Entsprechende detaillierte Hinweise sind im Textteil enthalten.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanänderungsverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Staatliches Bauamt Bamberg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
8. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
9. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
10. Handwerkskammer für Oberfranken
11. Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann
14. Freiwillige Feuerwehr Walsdorf, Jörg Diegel
15. Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe
16. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Mittlerer Aurachgrund“

Nachbargemeinden

17. Gemeinde Bischberg

18. Markt Burgebrach
19. Gemeinde Frensdorf
20. Gemeinde Lisberg
21. Gemeinde Stegaurach
22. Gemeinde Viereth-Trunstadt

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange zur Kenntnis gegeben, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 13.09.2018,
geändert am 13.12.2018
Ku-17.082.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder

