

BEBAUUNGSPLAN ERLAU-SÜD

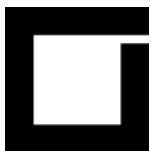


**GEMEINDE WALSDORF
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 Bauernschmitt · 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 Z U M B E B A U U N G S P L A Nzum Bebauungsplan "Erlau-Süd"
Gemeinde Walsdorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	05.09.2019
Einwohnerzahl: Gemeinde Walsdorf davon Erlau	2.719 EW (30.06.2019) 570 EW (30.06.2019)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 30.04.1985,
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **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 Gemeinderat Walsdorf hat in seiner Sitzung vom 05.09.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan in Walsdorf, Gemarkung Erlau, gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan 'Erlau-Süd'".

Das Plangebiet liegt im Süden von Erlau im Bereich bestehender Ortsbebauung an der Kreuzschuher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten und im Süden an die freie Flur. Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Das Baugebiet wurde im Rahmen der 4. Flächennutzungsplan-Änderung zunächst als gemischte Baufläche (M) aufgenommen (04.11.2002). Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die gemischte Baufläche schließlich in Wohnbaufläche (W) umgewandelt (wirksam 01.07.2006) und ist seitdem so dargestellt. Die vorliegende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) basiert somit auf den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walsdorf.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Erlau liegen anhand des bisher gültigen Flurkatasters innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: ---

Flurnummern teilweise: 283, 286, 286/1, 287/2, 287/3, 287/4, 289/2, 294/2, 313 und 316/2

Nach der noch nicht offiziell vollzogenen Neuaufteilung im derzeit noch nicht abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Erlau anhand des künftigen Flurkatasters innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 532

Flurnummern teilweise: 287/3, 530 und 533

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich umfasst Außenbereichsflächen als geringfügige Ortsabrundung, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand des Siedlungsgebietes von Erlau anschließen und ermöglicht eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung für 19 Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Die Entwicklung entspricht weiterhin einer geordneten baulichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich von Erlau in der Gemeinde Walsdorf.

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke sind in Besitz der Gemeinde Walsdorf. Die Gemeinde wird im Rahmen der Kaufverträge darauf hinwirken, dass in den nächsten 3 Jahren alle Grundstücke verkauft sind und das Plangebiet möglichst zeitnah bebaut wird.

Die Gemeinde Walsdorf hat vorab über Bedarfe und Potenziale für Wohnbauflächenausweisungen diskutiert. Eine detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsprognose sowie die darauf basierende Wohnbaulandbedarfsermittlung (Bevölkerungsprognose, Einbeziehung spezifische Gemeindedaten zu Belegungsdichte, Wohneinheitendichte, Gebäude- und Freifläche, vorhandene Baulücken) hat dabei ergeben, dass für die nächsten 14 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 7,2 ha für die gesamte Gemeinde vorliegt. Weitere Details können dem nachfolgenden Kapitel "Flächenmanagement der Gemeinde Walsdorf" entnommen werden.

Die Gemeinde fokussiert grundsätzlich auch eine Innenentwicklung, jedoch werden auf Grundlage der Bedarfsberechnung für Wohnbauland sowie der Tatsache, dass nicht alle Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können, einige wenige Ausweisungen von Wohnbauland an der Rändern der bebauten Ortslage notwendig. Im Rahmen dieser Diskussion wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Ortsabrundung zwischen bestehender Bebauung angesehen und entspricht den Voraussetzung des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (s.o.).

Nachfolgend ist die Zusammenfassung der Wohnbaulandbedarfsermittlung aufgeführt.

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.

Im August 2019 wurden insgesamt 4 städtebauliche Vorentwürfe erstellt, die in der Gemeinde Walsdorf diskutiert wurden. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf geht aus der Änderung des Vorentwurfes 4 hervor, aufgrund dessen der Aufstellungsbeschluss im September 2019 gefasst wurde.

Die Öffentlichkeit wurde vom 30.09.2019 bis 11.10.2019 über die Grundzüge der Planung unterrichtet. In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Walsdorf veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden insgesamt 5 Anregungen hervorgebracht, die gemäß der Beschlüsse des Gemeinderates Walsdorf in der Sitzung vom 05.12.2019 in die vorliegend Entwurfsfassung umgesetzt und eingearbeitet wurden.

2. Flächenmanagement der Gemeinde Walsorf

2.1 Strukturdaten

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Walsdorf hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Einwohner	2.575	2.571	2.544	2.575	2.581	2.616	2.605	2.677	2.620

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat ergibt sich für das Zieljahr der Planung 2020 ein Wert von 2.680 Einwohnern.

Die Gemeinde Walsdorf ist im Landesentwicklungsplan als allgemeiner ländlicher Raum deklariert.

2.2 Wohnbaulandbedarf

Durch die aktuelle Bevölkerungsprognose ergibt sich aus der 14-jährigen Prognose folgender Wohnbaulandbedarf:

Flächenmanagement Gemeinde Walsdorf

Liste zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Kommune:	Jahr der Prognose:	Einwohnerentwicklung		Bedarf an Wohnungen			Gesamt-Wohnbaulandbedarf (in ha)
		Stand 2017	Ab-/Zunahme	aus Einwohnerentwicklung	aus Auflockerung	gesamt	
Walsdorf	2031	2.677	153	64	49	113	7,20
Wohnbaulandbedarf gesamt:							7,20

Flächenmanagement Gemeinde Walsdorf

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Kommune Walsdorf

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:	
Bevölkerung:	
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2017:	2.677
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	5,7
	für einen Zeitraum von: 14 Jahren
Wohnungen:	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	420
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,384
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	16
	<small>* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung</small>

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,3
Prognosezeitraum (Jahre):	14
Prognoseergebnis für das Jahr 2031:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	153
Bedarf an Wohnungen:	64
aus der Bevölkerungsentwicklung	
und:	49
aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:	113
Wohnbaulandbedarf:	7,2 ha
steht einem	
Innenentwicklungspotenzial von	9,8 ha gegenüber
ohne bereits aktivierte	
Innenentwicklungspotenziale von	2,2 ha
Anzahl:	14

2.3 Flächenmanagement

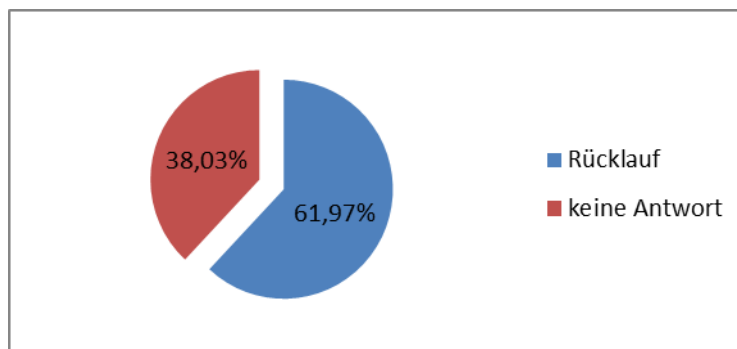
Die Gemeinde Walsdorf betreibt seit dem Jahr 2004 ein aktives Flächenmanagementsystem mit dem Ziel der Entwicklung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.

Zuletzt wurde im Sommer 2017 eine Fragebogenaktion durchgeführt, mit dem Ziel die Grundstückseigentümer der klassischen Baulücken und der geringfügig bebauten Grundstücke zu sensibilisieren und auf die Problematik der erhöhten Baulandnachfrage aufmerksam zu machen. Unter anderem wurde die Nutzung der Grundstücke, die Verkaufs- oder Tauschbereitschaft usw. abgefragt. Die Auswertung der Fragebögen brachte damals folgende Ergebnisse:

Auswertung Fragebögen zu den Baulücken

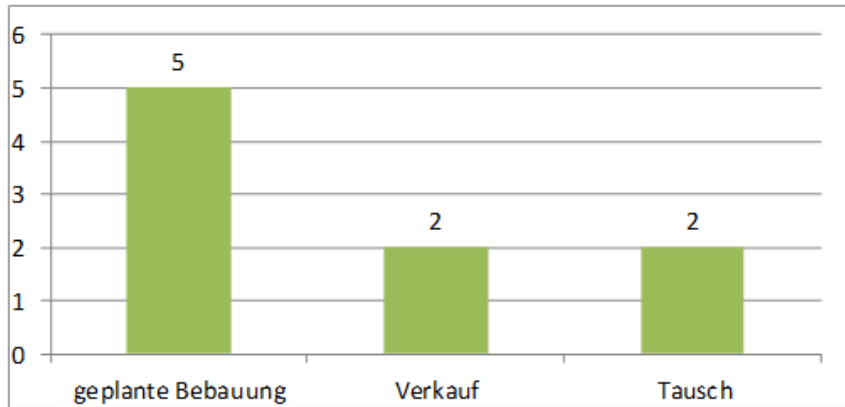
Nach erfolgtem Anschreiben sowie einem Erinnerungsschreiben kam von den 71 angeschriebenen Grundstückseigentümern von 44 Eigentümern eine Antwort zurück.

Rücklaufquote:



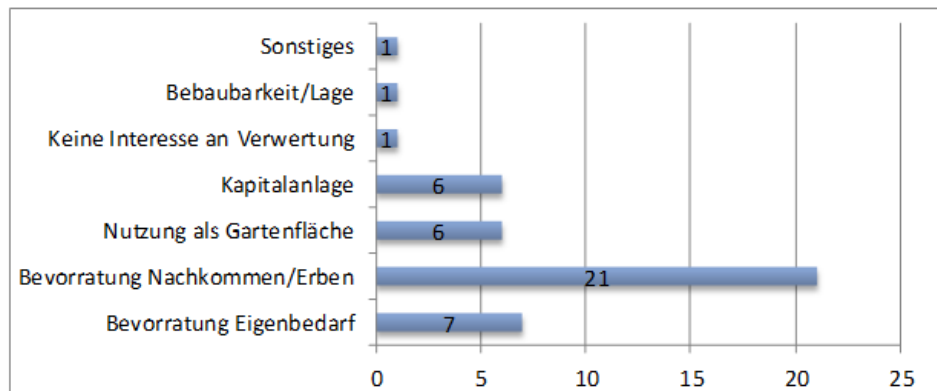
Von den 44 Eigentümern planen 5 Eigentümer ihr Grundstück in den nächsten Jahren zu bebauen. Weiterhin befindet sich der Eigentümer der Grundstücke im Bereich Finckenweg/Amselweg/Meisenstraße momentan in losen Gesprächen mit einer Verwertungsgesellschaft zur Nutzung dieser Grundstücke.

Zum Verkauf des Grundstücks sind zwei Eigentümer bereit. Zum Tausch des Grundstücks gegen gleichwertige Grundstücke sind ebenfalls zwei Eigentümer bereit.



Als Gründe, welche bisher verhindert haben, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde, haben die Eigentümer folgende Gründe angegeben:

(Mehrfachnennung möglich)



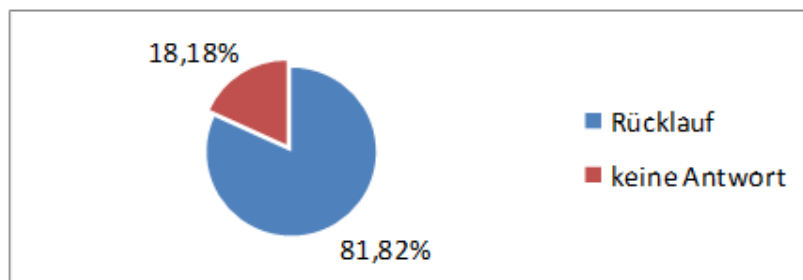
Ergebnis:

Nach Auswertung der eingegangenen Fragebögen stehen von den 71 möglichen Baugrundstücken momentan nur 2 Grundstücke direkt dem Markt zur Verfügung.

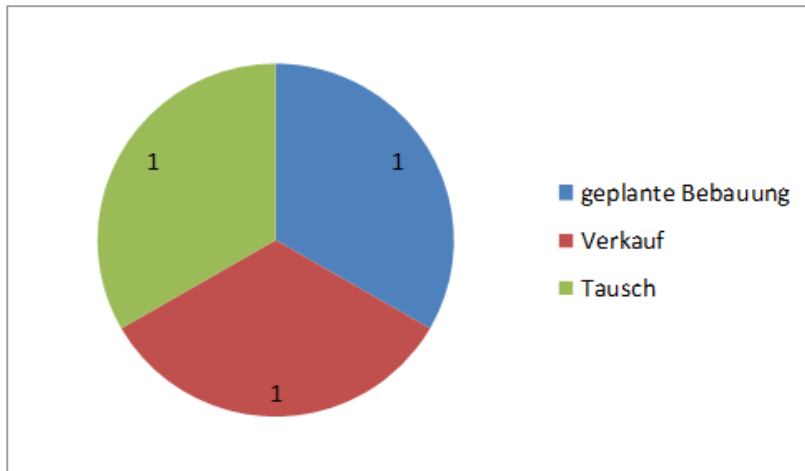
Auswertung Fragebögen zu den geringfügig bebauten Grundstücken

Nach erfolgtem Anschreiben sowie einem Erinnerungsschreiben kam von den 22 angeschriebenen Grundstückseigentümern von 18 Eigentümern eine Antwort zurück.

Rücklaufquote:

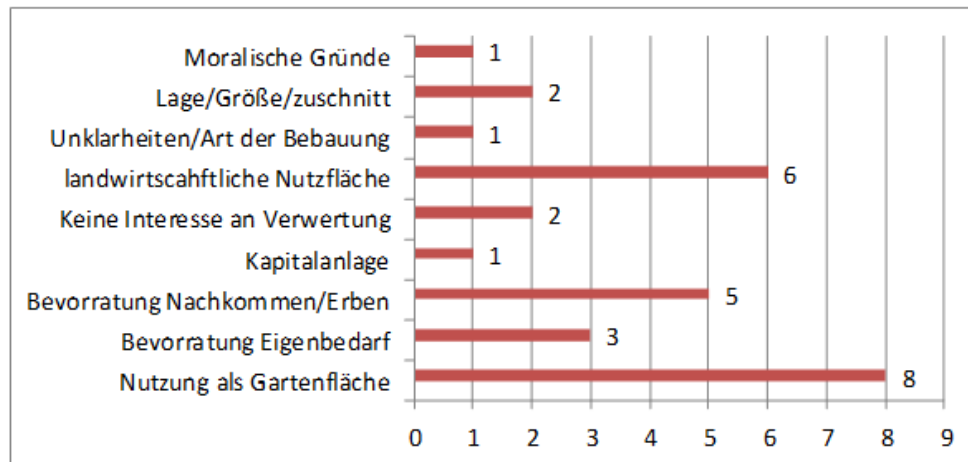


Von den 22 Eigentümern plant 1 Eigentümer sein Grundstück in den nächsten Jahren zu bebauen.
 Zum Verkauf des Grundstücks ist nur ein Eigentümer bereit. Zum Tausch des Grundstücks gegen gleichwertige Grundstücke ist 1 Eigentümer bereit.



Als Gründe, welche bisher verhindert haben, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde, haben die Eigentümer folgende Gründe angegeben:

(Mehrfachnennung möglich)



Ergebnis:

Nach Auswertung der eingegangenen Fragebögen steht von den 22 möglichen geringfügig bebauten Grundstücken momentan nur 1 Grundstück direkt dem Markt zur Verfügung.

Seit der Befragung im Jahr 2017 konnten 2,2 ha an Innentwicklungspotenzial aktiviert werden. Aufgrund der fehlenden Verkaufs- bzw. Bebauungsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie der fehlenden rechtlichen Mittel konnten bisher keine weiteren Potenziale aktiviert werden.

3. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Walsdorf befindet sich westlich des Zentrums des Landkreises Bamberg, gehört zum Reg.Bez. Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4). Walsdorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum "Allgemeinen Ländlichen Raum". Walsdorf wird daher eine unterdurchschnittliche Verdichtung zugewiesen.

Walsdorf grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Bamberg und ist vom Stadtzentrum ca. 8 km entfernt.

Walsdorf liegt im Aurachtal und wird in erster Linie über die von Nordwest nach Südost durch das Tal verlaufende Staatsstraße 2276 erschlossen. Durch diese Staatsstraße ist Walsdorf in Richtung Osten (Entfernung zur Bundesstraße 22 beträgt ca. 5,5 km), durch die Kreisstraße BA 35 bis Tütschengereuth (Entfernung ca. 3,5 km) sowie im weiteren Verlauf durch die Staatsstraße St 2262 (weitere ca. 3,5 km bis zur B 26 bei Trosdorf und weitere ca. 4 km bis zur Bundesautobahn A 70) in Richtung Norden an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Der Ortsteil Erlau schließt direkt östlich an die bebaute Ortslage von Walsdorf an - die beiden Ortskerne sind ca. 1,2 km voneinander entfernt und durch die Staatsstraße 2276 miteinander verbunden.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet leicht gestiegen. Die Einwohnerzahl ist in der Gesamtgemeinde von 2.563 im Jahr 2008 auf 2.719 Mitte 2019 angewachsen. In Erlau leben derzeit etwa 570 Einwohner.

In der Gemeinde Walsdorf sind alle gängigen Gewerbebetriebe ansässig. Derzeit sind neben 222 angemeldeten Gewerbebetrieben außerdem 6 landwirtschaftliche Betriebe im Gemeindegebiet vorhanden.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Walsdorf vorhanden. Im Gemeindegebiet existiert außerdem 1 Allgemeinarzt, 1 Zahnarzt sowie 1 Seniorenpflegeheim. Die nächsten Krankenhäuser sind in Bamberg (Klinikum) in ca. 10 km Entfernung sowie in Burgebrach (Steigerwaldklinik) in ca. 11 km Entfernung.

In Walsdorf sind derzeit 2 Kindergärten vorhanden (2-gruppig sowie 4-gruppig inkl. Kinderkrippen). Eine weitere Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 3 Kinderkrippengruppen ist derzeit in Bau.

In Walsdorf existieren außerdem 8 Spiel- und Bolzplätze.

Das Flurbereinigungsverfahren ist in Walsdorf noch nicht abgeschlossen. Dementsprechend ergeben sich die bereits angegebenen Unterschiede zwischen den Flurnummern gemäß Vermessungsamt und den neuen Grundstücksgrenzen und Flurnummern nach dem laufenden Flurbereinigungsverfahren.

In Walsdorf wurde im Jahr 1993 ein Städtebauförderungsprogramm für den Ortskern durchgeführt.

Im Gemeindegebiet existieren 3 Feuerwehrstandorte in Walsdorf, Erlau und Kolmsdorf.

Die Gemeinde Walsdorf betreibt eine eigenständige Abwasserbeseitigungsanlage einschließlich vollbiologischer Kläranlage im Kernort Walsdorf.

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe, welcher seinen Sitz in Stegaurach hat und sämtliche Gemeindeteile von Walsdorf zentral mit Wasser versorgt.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Walsdorf ist außerdem an das Fernsprechnetzt der Deutschen Telekom angeschlossen.

Über den OVF (Omnibusverkehr Franken GmbH) existieren 4 regelmäßige Busverbindungen der Linien 982, 986, 988 und 989.

4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Erlau-Süd" liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Erlau im Bereich der Kreuzschuher Straße. Es wird durch eine Planstraße erschlossen, die im Nordwesten an der Kreuzschuher Straße beginnt und im Südwesten wieder in diese mündet.

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage an der Kreuzschuher Straße umgeben. Im Süden und im Osten grenzt es an die freie Flur. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Aurach, die an zwei Stellen bis etwa 8 m an den Geltungsbereich heranragt.

Das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Aurach ist in den Planunterlagen enthalten. Nähere Ausführungen befinden sich im Kapitel 9 der Begründung - Hochwasserschutz.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 276 m ü. NN auf ca. 267 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope, Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,479 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1,207	81,6
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,202	13,7
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,070	4,7
GESAMTFLÄCHE	1,479	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 großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise. Es ist wahlweise eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung möglich.

Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 19 neue Baurechte entstehen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 635 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.

Trotz der gegebenen Hanglage sind keine Vollgeschosse in den Untergeschossen der künftigen Baukörper zulässig. Geregelt wird dies über die Festsetzungen zur Höhenlage (Pkt. B 1.7 der Verbindlichen Festsetzungen), wonach alle Hauseingänge sowie die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) im Mittel maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen dürfen. Bezugspunkt ist dabei das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Da im Rahmen der Planungen am Westrand des Plangebietes ein sogenanntes Hinterlieger-Grundstück entstanden ist und hier die Höhen-Zuordnung zur Erschließungsstraße schwierig wäre, wurde für dieses Grundstück die EFOK auf ein Niveau von 271,00 m ü. NN begrenzt. Die Lage und die festgesetzte Höhe wurden in einem separaten Planeinschnitt im Bebauungsplan dargestellt.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden außerdem die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen vorgeschrieben (gemessen jeweils ab EFOK).

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

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Festlegungen zu Dachformen, Dachneigungen, Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dacheindeckungen, Dachaufbauten, 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.

Für jede Wohneinheit sind insgesamt 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Für eine mögliche 3. Wohneinheit ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Pro Wohngebäude maximal sind 3 Wohneinheiten zulässig, um so das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Daraus ergeben sich für das Baugebiet "Erlau-Süd" folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit) - bezogen auf die minimale (1 Wohneinheit) und maximale Ausnutzung:

	minimal	maximal
19 Wohngebäude	19 WE	57 WE
Einwohner	51 EW	154 EW
Netto-Wohndichte	42 EW/ha	128 EW/ha
Brutto-Wohndichte	34 EW/ha	104 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	16 WE/ha	47 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	13 WE/ha	39 WE/ha

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

Neben einer festgesetzten Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind an den beiden Enden der künftigen Erschließungsstraße in den Einmündungsbereichen zur Kreuzschuher Straße öffentliche Grünflächen vorgesehen. Näheres ist Kapitel 6 - Grünordnung beschrieben.

6. Grünordnung / Eingriffsregelung / Artenschutz

6.1 Bestandssituation, Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine, westlich an bestehende Wohnbebauung angrenzende, ca. 1,4 ha große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensive Acker- sowie mäßig extensive bis intensive Grünlandnutzung) im Süden des Ortsteils Erlau in der Gemeinde Walsdorf. Das geplante Wohngebiet wird zukünftig von Norden und Westen über die bestehende Kreuzschuherstraße erschlossen. Westlich und südlich grenzen private Lagerflächen an den Geltungsbereich an. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich im Grenzbereich mehrere junge Einzelgehölze sowie einzelne Obstgehölze. Zudem verläuft östlich und nördlich außerhalb des Planungsraums die Aurach mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und der schonende Umgang mit Natur und Landschaft. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Gehölze (Artauswahl siehe nachfolgende Artenliste) zu begrünen bzw. zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

Des Weiteren sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen ebenfalls gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen (mind. 50 % davon heimische Arten - Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Ergänzend zu den flächigen Eingrünungsfestsetzungen sind zur Durchgrünung des Baugebietes vereinzelte Baumstandorte als Pflanzgebot vorgeschlagen. Hierbei ist je Baugrundstück mindestens ein hoch-/halbstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität 3xv, StU 12-18) innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu pflanzen. Des Weiteren sind zur Eingrünung des Straßenraums im Bereich der öffentlichen Grünflächen standortheimische (Artauswahl siehe Artenliste), hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB).

Die Plandarstellung und Artauswahl innerhalb der Artenliste dient als Hinweis, standörtliche Abweichungen und ergänzende Laubbaumarten/-sorten sind daher zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen.

Zur Minimierung der Versiegelung im Umfeld der Bebauung sind bei Stellplätzen und Wegen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ausgehend von der Lage des Geltungsbereiches angrenzend an die Aurach ist durch die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen nur eine abschnittsweise Einsehbarkeit des Geltungsbereiches gegeben, wodurch auf eine großflächige, randliche Eingrünung des Vorhabens auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumpflanzgebote verzichtet wird.

6.2 Eingriffsregelungen gem. 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 ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 b als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

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 liegt angrenzend an bestehende Wohnbebauung, schließt im Norden und Westen an bestehende Verkehrsfläche an und wird aktuell überwiegend

von intensiver acker- bzw. mäßig extensiver bis intensiver Grünlandnutzung geprägt. Gewässer und thermophil beeinflusste Bereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Durch die Erschließung des Baugebietes erfolgen jedoch Eingriffe in die nördlichen Gehölzstrukturen (einzelne junge Obtsbäume und schmalen Heckenstreifen). Die Gehölze weisen jedoch aufgrund der jungen Ausprägung keine markanten Rindenspalten noch Baumhöhlen auf, die potentiellen Lebensraum für streng geschützte Arten darstellen könnten. Notwendige Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen haben dennoch außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen, um ggf. mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden und Beeinträchtigungen von hecken- und baumbrütenden Vogelarten zu minimieren.

Um zudem die Lockwirkung auf Insekten, besonders im Hinblick auf die im Umfeld verlaufende Aurach, zu minimieren, sind für Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von Nordwesten bzw. Südwesten über zwei Anbindungen an die bestehende Ortsstraße "Kreuzschuher Straße" erschlossen. Diese beiden Anbindungen bilden die einzige Erschließungsstraße (= Planstraße A), die durch das komplette Plangebiet verläuft und somit alle Grundstücke erschließt. Im Bereich der beiden Einmündungsbereiche wurden Sichtdreiecke in die Kreuzschuher Straße in den Plan eingetragen. Diese sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Die Planstraße A hat eine Gesamtbreite von 6,0 Metern. Diese Breite beinhaltet einen einseitigen Mehrzweckstreifen an der Ostseite der Planstraße.

In den verbindlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Straßenraumgestaltung nur als Hinweis gilt und im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden kann.

Der Ausbau der Planstraße A ist wie folgt beabsichtigt:

Planstraße A:

Einfassung Mehrzweckstreifen	= 0,15 m	Mehrwzstr. = 1,50 m
Pflaster Mehrzweckstreifen	= 1,35 m	
Entwässerungsrinne niveaugleich / 3-zeilig	= 0,50 m	Fahrbahn = 4,50 m
Fahrbahn Asphalt	= 3,85 m	
Einfassung Fahrbahn	= 0,15 m	
		Gesamt = 6,00 m

7.2 Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Erlau wird im Bereich der Kreuzschuher Straße im Trennsystem entwässert. Das geplante Wohngebiet wird ebenfalls im Trennsystem entwässert. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über einen neuen Abwasserkanal, der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in den bestehenden Kanal der Kreuzschuher Straße

mündet. Von hier aus werden die Schmutzwässer der Kläranlage in Walsdorf zugeführt.

Die Oberflächenwässer werden über eine Zuleitung der nahe am Plangebiet vorbei fließenden Aurach zugeführt.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Den jeweiligen Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Den Grundstückseigentümern wird zudem empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

7.3 Wasserversorgung

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

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Walsdorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt bzw. ist durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich noch keine Gasleitungen.

Gemäß im Vorfeld eingeholter Spartenaukünfte bei der Bayernwerk Netz GmbH wurde in den Planunterlagen eine 20kV-Freileitung, die nordwestlich des Plangebietes von Norden nach Süden verläuft, eingetragen. Ab dem südlichen Ende dieser Freileitung führt mittlerweile ein unterirdisch verlegtes Erdkabel zunächst nördlich des Geltungsbereiches und dann - den nordwestlichen Einmündungsbereich der Planstraße A zur Kreuzschuher Straße querend - im weiteren Verlauf in Richtung Südwesten in der Kreuzschuher Straße. Auch dieses Erdkabel wurde in den Planunterlagen eingetragen.

Ein bestehender Elektromast befindet sich am Nordrand des Geltungsbereiches (zugleich am Nordrand der öffentlichen Grünfläche; keine separate Plandarstellung).

Bei den Tiefbaumaßnahmen ist aufgrund des verlaufenden Erdkabels im nordwestlichen Einmündungsbereich eine entsprechende Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu treffen.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch ausschließlich durch die ca. 200 m nördlich des Plangebietes vorbeilaufende Staatsstraße 2276 berührt. Diese Staatsstraße führt von Osten nach Westen durch das Aurachtal.

Im Bereich der bebauten Ortslage von Erlau wird ein möglicher Straßenverkehrslärm (bei $v = 50$ km/h) durch die bestehende Ortsbebauung gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Da von Nordwesten her für den außerorts (bei $v = 100$ km/h) liegenden Straßenast allerdings eine freie Schallausbreitung vorliegt, sollen die Lärmauswirkungen nachfolgend dargestellt und der Nachweis zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erbracht werden. Der kürzeste Abstand zum ersten möglichen geplanten Baurecht beträgt dabei ca. 220 m.

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) wurden folgende Zählraten des Jahres 2015 den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt:

St 2276 von Tütschengereuther Str (Kr BA 35) bis B22 VA b. Stegaurach:

$$M_{\text{Tag}} = 554 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 1,49 \%$$

$$M_{\text{Nacht}} = 96 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 1,42 \%$$

Die Daten für das Prognosejahr **2030** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,045) lauten:

$$M_{\text{Tag}} = 578,93 \text{ KFZ/h}, \quad (p_{\text{Tag}} = 1,49 \%)$$

$$M_{\text{Nacht}} = 100,32 \text{ KFZ/h}, \quad (p_{\text{Nacht}} = 1,42 \%)$$

Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Straßenachse gemäß Gleichung 5 der DIN 18005: $L_m^{(25)}_{\text{Tag}} = 65,4 \text{ dB(A)}$
 $L_m^{(25)}_{\text{Nacht}} = 57,8 \text{ dB(A)}$

Gemäß Bild 19 der DIN 18005 beträgt die Pegelminderung bei einem Abstand von ca. 220 m ca. 13,3,0 dB(A). Die daraus resultierenden eintreffenden Lärmpegel von $L_m^{(100)}_{\text{Tag}} = 52,1 \text{ dB(A)}$ und $L_m^{(100)}_{\text{Nacht}} = 44,5 \text{ dB(A)}$ liegen damit noch unter den schalltechnischen Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Es ergeben sich daher keine schalltechnischen Einschränkungen für das neue Plangebiet.

8.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist zugleich Bestandteil der "Textlichen Festsetzungen".

9. Hochwasserschutz

Das Plangebietes befindet sich in Nähe der Aurach, die durch das gleichnamige Tal von Westen nach Osten durchfließt.

Die Umgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aurach, das sich nordwestlich, nördlich und nordöstlich befindet, wurde gemäß der Darstellungen des online-Geo-Portals Bayern - BayernAtlas - anhand der Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in die Planunterlagen eingetragen.

Am Nordrand des Geltungsbereiches quert dieses Überschwemmungsgebiet das Plangebiet etwa im Bereich Einmündung Kreuzschuhstraße / öffentliche Grünfläche. Betroffen ist auch das nordwestlichste Baurecht, allerdings nur geringfügig im Bereich der Nordwestecke außerhalb der Baugrenze.

Es wird daher festgesetzt, dass Baukörper innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig sind. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Grundstückseinfriedungen (Mauern bzw. Sockelmauern). Außerdem sind jedwede Geländeänderungen in diesem Bereich ebenfalls nicht zulässig.

Es wird empfohlen, die nördlichen 3 Gebäude der ersten Bauzeile ohne Kellergeschoss zu errichten. Weitere Empfehlungen und Auflagen zu Oberflächenwässern, Rückstausicherung etc. sind in Kapitel 7.2 sowie in den "Textlichen Festsetzungen" enthalten.

Im weiteren Verlauf steigt das Gelände von der Aurach in Richtung Süden an, so dass das übrige Plangebiet von hochwassertechnischen Einschränkungen nicht betroffen ist.

10. Kosten für öffentliche Erschließung

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

10.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu; inkl. Mehrzweckstreifen)
ca. 1.740 m² x 150,- €/m² **261.000,00 €**

10.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Schmutzwasser (Ø300) ca. 230 m x 800,- € 184.000,00 €
Regenwasser ca. 230 m x 700,- € 161.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 19 St. x 2 x 2.200,- € 84.000,00 €

Gesamt ca. 429.000,00 €

10.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 230 m x 430,- € 99.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 19 St x 1.600,- € 30.000,00 €

Gesamt ca. 129.000,00 €

10.4 Öffentliche Grünflächen

Neu herzustellen mit Anpflanzungen
ca. 700 m² x 30,- €/m² **21.000,00 €**

Baumpflanzungen neu
inkl. 2-jähriger Entwicklungspflege
3 St. x 1.000,- €/St. **3.000,00 €**

Gesamt gerundet netto 843.000,00 €

11. Beteiligte Fachstellen

11.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
11.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
11.3	Regionaler Planungsverband Ofr.-West	96052 Bamberg
11.4	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
11.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
11.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
11.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
11.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
11.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
11.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
11.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
11.12	Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
11.13	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
11.14	Regierung v. Ofr. - Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
11.15	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	96117 Memmelsdorf
11.16	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
11.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
11.18	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
11.19	BUND Naturschutz Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
11.20	Naturpark Steigerwald e.V.	91443 Scheinfeld
11.21	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
11.22	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
11.23	Gemeinde Bischberg	96120 Bischberg
11.24	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
11.25	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
11.26	Team 4 Landschafts- und Ortsplanung	90491 Nürnberg
11.27	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, 12.03.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
 INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
 Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
 e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

