

BEBAUUNGSPLAN AM ZEHENTFELD II UND 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AM ZEHENTFELD, ELSENDORF



STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger 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 Bebauungsplan "Am Zehentfeld II"
und 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Am Zehentfeld", in Elsendorf,
Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2019

Einwohnerzahl:
Stadt Schlüsselfeld 6.340 EW (31.12.2021)
davon Elsendorf 667 EW (31.12.2021)

Flächennutzungsplan: Wirksame Fassung 29.10.1999
wird zu gegebener Zeit angepasst

Anzeigebehörde für den
Bebauungsplan: Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 12.12.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan in Elsendorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses folgte durch den Stadtrat Schlüsselfeld in der Sitzung am 18.11.2021.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Gemeindeteiles Elsendorf und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Vorgesehen sind 10 Baurechte mit einer jeweiligen 2-geschossigen Einzelhausbebauung. Das Plangebiet fungiert als südliche Erweiterung des Baugebietes "Am Zehentfeld" im Süden von Elsendorf.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld wird hinsichtlich der erforderlichen Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan Am Zehentfeld II und 1. Änderung Bebauungsplan Am Zehentfeld, Elsendorf".

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

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - zutreffen, wird die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich somit 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 bebaute Ortsteile anschließen. Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rechnerisch maximal ca. 2.700 m². Der genannte Schwellenwert von 10.000 m² wird somit bei weitem nicht erreicht.

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Gemeindeteiles Elsendorf, ist im Norden und zum Teil im Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten, im Süden und zum Teil im Westen an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Elsendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern teilweise: 126, 727/33, 727/51, 727/57 und 739

Die Stadt Schlüsselfeld hat sich - und das auch im Rahmen der Kommunalen Allianz FRANKEN 3 - mit Bedarfen und Potenzialen für Wohnbauflächenausweisungen beschäftigt. Eine Betrachtung der Bevölkerungsprognose sowie die darauf basierende Wohnbaulandbedarfsermittlung (Bevölkerungsprognose, Einbeziehung spezifische Gemeindedaten zu Belegungsdichte, Wohneinheitendichte) hat dabei ergeben, dass für die nächsten 14 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 9,3 ha für das gesamte Stadtgebiet vorliegt.

Es liegt im großen Interesse der Stadt, freie Grundstücke in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen zu bebauen, auch um auf diesem Weg Kostenersparnisse im Bereich der Infrastruktur für die Kommunen und ihre BürgerInnen zu generieren. Zudem erhält dieses Vorgehen den lebendigen Ortskern und ein attraktives Ortsbild. Leider hat eine schriftliche Abfrage im Zusammenhang der "fundierten Baulückenerfassung" nur sehr wenige Rückmeldungen ergeben. Dabei war die Bereitschaft zum Verkauf bisher unbebauter Grundstücke äußerst gering. Aktuell ist demzufolge von einem nahezu bei "Null" liegenden Aktivierungspotenzial auszugehen.

Die Kommune fokussiert grundsätzlich auch weiterhin eine Innenentwicklung, jedoch werden auf Grundlage der Bedarfsberechnung für Wohnbauland sowie der Tatsache, dass nahezu keine Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können, Ausweisungen von Wohnbauland an den Rändern der bebauten Ortslage notwendig. Um das Entstehen weiterer unbebauter Grundstücke zu verhindern, weist die Stadt Schlüsselfeld ein Baugebiet nur dann aus, wenn sich die dortigen Grundstücke komplett in kommunaler Hand befinden. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland in der Stadt Schlüsselfeld weist darauf hin, dass voraussichtlich nahezu alle Grundstücke im Plangebiet zügig bebaut werden. Im Rahmen dieser Diskussion wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Ortsabrundung bzw. Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung angesehen und entspricht den Voraussetzung des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch den Erwerb der Bauflächen durch die Stadt Schlüsselfeld und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Die Innenentwicklungspotentiale im Gemeindeteil Elsendorf sind nahezu ausgeschöpft.

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

Vom 06.12.2021 bis 17.12.2021 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 18.11.2021 unterrichtet. Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden keine schriftlichen Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Flächenmanagement der Stadt Schlüsselfeld

2.1 Strukturdaten

Die Einwohnerzahl der Stadt Schlüsselfeld hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EW	5.604	5.712	5.698	5.872	5.823	5.909	5.941	5.925	5.965

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für das Zieljahr der Planung 2021 ein Wert von 6.000 Einwohner.

Die Stadt Schlüsselfeld ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet.

2.2 Wohnbaulandbedarf

Die Ausgangsbasis der Flächenbedarfsberechnung stellt die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre sowie die Bevölkerungsprognose für die kommenden Jahre dar.

Betrachtungszeitraum	Betrachtung der letzten <u>10 Jahre</u>	Betrachtung der letzten <u>5 Jahre</u>
Einwohnerzahlen	2010: 5.644 EW – 2020: 5.965 EW	2015: 5.872 EW – 2020: 5.965 EW
Zuwachs Absolut Pro Jahr	+ 321 EW + 32,1 EW Ø Jahr	+ 93 EW + 18,6 EW Ø Jahr
Zuwachs %	+ 5,69 %	+ 1,58 %

(Quelle: Bevölkerungszahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

In den vergangenen 10 Jahren hat die Bevölkerung demnach um 5,69 % zugenommen, im Vergleich in den letzten 5 Jahren um 1,58 %.

Auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung in der Stadt Schlüsselfeld sowie weiteren Daten wie die Anzahl der Wohngebäude der Kommune, Gebäude- und Freifläche sowie errechneten Werten zu Wohnungen je 1000 Einwohner, Wohneinheitendichte und Auflockerungsbedarf wird mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt der Bedarf an Wohneinheiten und daraus resultierend der Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020: **5.965**
 Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **3,9**
 für einen Zeitraum von: **14** Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: **413**
 Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **2,422**
 Wohnungen je ha Wohnbaufläche* **14**

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3** Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Prognoseergebnis für das Jahr 2034:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="235"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="97"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="108"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="205"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="14,6 ha"/>	

Basierend auf der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre (Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik) wird bei der Langfristprognose ein künftiger Bedarf an 14,6 ha Wohnbaufläche errechnet.

Demgegenüber steht zwar ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotenzial innerhalb der Kommune, das aber nicht aktivierbar ist.

Nachfolgend wird der vorstehenden Vorhersage eine Wohnbaulandbedarfsberechnung für einen kürzeren Zeitraum gegenübergestellt:

Einwohnerzahl im Jahr 2020	Einwohnerzahl im Jahr 2030*
5.965	6.100
<p>Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterrückgang** auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Prognoseberechnung:</p> <p>5.965 EW x 0,3 x 10 Jahre / 100 = 179 EW</p> <p>Fiktiver Zuwachs von 179 EW (EZ1)</p> <p>Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Zeitraum bis 2030:</p>	

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der
Prognoseberechnung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

$$6.100 \text{ EW} - 5.965 \text{ EW} = 135 \text{ EW (EZ2)}$$

Ermittlung des Wohnbaubedarfes durch Addition von EZ1 und EZ2 zu EZ:

$$179 \text{ EW} + 135 \text{ EW} = + \mathbf{314 \text{ EW}}$$

- * *Grundlage Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum der Stadt Schlüsselfeld von
+2,26 % (2020 zu 2030)*
- ** *errechneter Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je
Wohneinheit, mehr Wohnfläche je EW) i. d. R. 0,3 % Wachstum im Jahr*

Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes mit Hilfe der Belegungsdichte von
2,422 EW/WE:

$$314 \text{ EW} / 2,422 \text{ EW/WE} = + \mathbf{130 \text{ WE}}$$

Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfes mit 14 WE/ha Wohnbaufläche:

$$130 \text{ WE} / 14 \text{ WE/ha} = + \mathbf{9,3 \text{ ha}}$$

Auf Grundlage dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den o.a. Werten ergibt sich für die nächsten 10 Jahre (bis 2030) ein Bedarf von 130 Wohnungen und daraus resultierend ein Wohnbauflächenbedarf von 9,3 ha.

Zusammenfassend lässt sich je nach Berechnungsmodell ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Schlüsselfeld zwischen 9 und 14 ha ermitteln.

Die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne (Zeitraum 2020 bis 2021) werden von diesem ermittelten Wohnbauflächenbedarf abgezogen, da diese bereits einen Teil des zukünftigen Bedarfs decken:

	WA netto/ha
BBP Steinach Weg II (2020)	1,009
BBP Steinberg III (2020)	2,661
BBP Wohnpark DreiFranken (2021)	1,297
BBP Bergstraße (2022)	0,312

Gesamt 5,279

Dadurch verbleibt für die Stadt Schlüsselfeld ein Wohnbauflächenbedarf von 9,3 ha bis in das Jahr 2034 (Betrachtungszeitraum 14 Jahre).

3. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Schlüsselfeld liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark. Der östliche Rand des Plangebietes ist im Ökoflächenkataster Bayern vermerkt.

Schlüsselfeld ist 32 km von Bamberg, 60 km von Würzburg und 58 km von Nürnberg entfernt. Elsendorf liegt ca. 4 km östlich von Schlüsselfeld.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Schlüsselfeld durch seine Lage direkt an einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Schlüsselfeld wird außerdem von den Staatsstraßen 2260, 2261 und 2262 erschlossen.

Elsendorf wird in erster Linie über die von Westen nach Osten verlaufende Staatsstraße 2260 erreicht. Der Hauptort befindet sich ca. 300 m südlich der St 2260 und wird von der Kreisstraße BA 50 erschlossen, die den Ort von Norden nach Süden durchquert. Ein separates Wohngebiet ("Kellerbergring") befindet sich nördlich der St 2260 und wird ebenfalls von der Kr BA 50 von Norden nach Süden durchquert.

Das Plangebiet liegt ca. 350 m südöstlich des Ortskerns von Elsendorf direkt östlich an der Frickenhöchstatter Straße (Gemeindeverbindungsstraße).

Schlüsselfeld ist durch eine Eisenbahnstrecke für den Güterverkehr mit einem Bahnhof in Schlüsselfeld über Frensdorf - Strullendorf - Bamberg an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen.

In der Stadt Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Im Stadtgebiet existieren insgesamt über 1900 Arbeitsplätze, die auch von auswärtigen Arbeitnehmern besetzt werden. Demzufolge liegt auch die Auspendlerquote in Schlüsselfeld unter dem Landkreisdurchschnitt.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Schlüsselfeld vorhanden. Dies gilt ebenfalls für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u. a. kulturelle Veranstaltungen wird die Stadthalle und die Zehntscheune genutzt.

Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld sind drei Ärzte, zwei Fachärzte, zwei Zahnärzte, ein Tierarzt und eine Apotheke niedergelassen. Außerdem bestehen ein Pflegeheim der Diakonie Bamberg-Forchheim und eine Unfallhilfe der Johanniter e. V. sowie zwei Sozialstationen. Die nächsten Krankenhäuser sind in Burgebrach in 11 km und in Höchstadt in 18 km Entfernung.

Das Flurbereinigungsverfahren Schlüsselfeld ist abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wurde neben dem Kernort auch für den Innenbereich von Elsendorf durchgeführt.

In Schlüsselfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg, Schlüsselfeld und Höchstadt sowie Schlüsselfeld und Burghaslach.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindeteiles Elsendorf und grenzt direkt östlich an die Frickenhöchstadter Straße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und zum Teil im Westen von der bebauten Ortslage umgeben. Im Norden schließt das Baugebiet "Am Zehentfeld" an. Im Osten, Süden und teilweise im Westen grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süden nach Norden von ca. 305 m ü. NN auf ca. 298 m ü. NN ab.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst Gebiet ist ca. 1,050 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) (NETTOFLÄCHE)	0,746	71,0
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,067	6,4
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,070	6,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,167	15,9
GESAMTFLÄCHE	1,050	100,0

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

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, 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;

Für die vorgesehene Einzelhausbebauung ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (II). Dies ermöglicht z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung (II) als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen (I+D). Möglich ist auch eine Ausbildung des Kellergeschosses als Vollgeschoss - in Abhängigkeit von der Festlegung des Höhenniveaus der Erdgeschossfußbodenoberkante. Das 2. Vollgeschoss ist somit nur noch im Erdgeschoss zulässig (U+I), ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss ist dann nicht zusätzlich möglich. Insgesamt wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Es wurden keine Festlegungen zu Dachformen, Kniestöcken und Firstrichtungen getroffen.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden. Zu den geplanten Gebäuden sind Standortvorschläge für Garagen in den Plan eingetragen. Diese können überall auf den Grundstücken errichtet werden – müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen

Am Südrand des Plangebietes ist ein 6 m breiter Grünstreifen auf privater Grünfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich wird die private Grünfläche als öffentliche Grünfläche weitergeführt. In diesem Bereich befinden sich vorhandene Kellieranlagen, die durch die öffentliche Grünfläche entsprechend gesichert werden. Am Westrand des Plangebietes befindet sich eine Baum/Strauchhecke, die weitestgehend erhalten werden kann und lediglich im Bereich der Einmündung von der Planstraße A in die Frickenhöchstader Straße unterbrochen werden muss. Maßnahmen zur Pflege und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in den "Textlichen Festsetzungen" und in Kapitel 6 "Grünordnung".

Nachfolgend ist für das Baugebiet "Am Zehentfeld II" eine Tabelle über Ausnutzungswerte mit einer Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit je Baurecht sowie mit 2 Wohneinheiten je Baurecht abgebildet (Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit):

	minimal	maximal
10 Wohngebäude	10 WE	20 WE
Einwohner	25 EW	49 EW
Netto-Wohndichte	34 EW/ha	66 EW/ha
Brutto-Wohndichte	24 EW/ha	47 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	13 WE/ha	27 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	10 WE/ha	19 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 35 Einwohner ausgelegt sein.

6. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

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

Zur Gestaltung des Vorhabens wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze ist als Artenauswahl für Pflanzungen vorrangig zu nutzen. Aus ökologischer und gestalterischer Sicht sowie unter Berücksichtigung klimatischer Veränderungen sind Ergänzungen zulässig.

Großbäume

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

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
 Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Europ. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
 Rosmarinweide (*Salix repens* ssp. *Rosmarinifolia*)

Des Weiteren sind, zur Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes, die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Als Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken aus überwiegend (mind. 50 %) standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (Mindestqualität Strauch (Str.) zweimal verpflanzt (2xv) Höhe in cm (80/100), Artenauswahl siehe Artenliste).

Innerhalb des Heckenstreifens sind dabei zusätzlich alle 15-20 m einzelne Großbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), Stamm-Umfang (StU) 16-18 cm, mit Ballen (mB), Artauswahl siehe Artenliste) und als Überhälter zu erhalten/entwickeln. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig innerhalb des privaten Grünstreifens nicht bindend. Ausfall der Pflanzungen sind durch Ersatzpflanzung angegebener Mindestqualität zu ersetzen.

Ergänzend zur festgesetzten Ortsrandeingrünung wird der östlich verlaufende Gehölzbestand aus Baum-/Strauchhecken sowie der Bereich des Erdkellers zum Erhalt festgesetzt. Maßnahmen zur Pflege und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Flächen, wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist, z.B. insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegeflächen etc., wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6.2 Eingriffsregelung 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.

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

6.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist aus aktueller Einschätzung nicht erforderlich.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich schließt an bestehende Wohnbebauung an und wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertvolle Strukturen liegen in Form von Strauchhecken (nördlich im Anschluss an die best. Wohnbebauung) und Baum-/Strauchhecken (westlich entlang der Wegeböschung der Frickehöchstader Straße). Letztere werden durch festgesetzte Erhaltungsgebote überwiegend im Bestand erhalten und nur in einem kleinflächigen Teilbereich für die zukünftige Erschließungsstraße unterbrochen. Der nördliche Heckenstreifen (der ggf. als Leitstruktur für Fledermäuse dienen könnte) wird zukünftig auf den neuen Ortsrand im Süden verlagert, wo durch Festsetzung im Bebauungsplan ein privater Grünstreifen mit Pflanzgebot (Baum-/Strauchhecke) entstehen soll. Ausgehend von der allg. gültigen zeitlichen Rodungsbeschränkung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind keine Beeinträchtigungen hecken- und bodenbrütender Vogelarten zu erwarten. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den direkten Siedlungsanschluss (frei laufende Hauskatzen etc.) ist zudem nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Gebiet auszuschließen ist.

Weitere Habitat-Strukturen wie z.B. Gewässer und thermophil beeinflusste Bereiche sowie Schutzgebiete und Biotopflächen der Bay. Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit vom Vorhaben nicht betroffen, wodurch Beein-

trächtigungen weiterer streng geschützter bzw. saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten auszuschließen sind.

6.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha, schließt im Norden an bestehende Wohnbebauung an und beinhaltet aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besonderen Aufenthaltscharakter. Eine Vorbelastung des Geltungsbereiches und der gesunden Wohnverhältnisse besteht durch die südl. verlaufende Bundesautobahn A3. Daher wurde bzgl. Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, wodurch Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse unter Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten sind.

Ökologisch und landschaftsbildlich wertvolle Strukturen liegen in Form von Strauchhecken (nördlich im Anschluss an die best. Wohnbebauung) und Baum-/ Strauchhecken (westlich entlang der Wegeböschung der Frickenhöchstatter Straße) vor und werden teilweise überplant. Durch festgesetzte Erhaltungs- und Pflanzgebote werden die landschaftsbildprägenden Strukturen und eine zukünftige Ortsrandeingrünung jedoch gesichert.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld wird hinsichtlich der erforderlichen Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach Bodenschätzungskarte des UmweltAtlas Bayern (Landesamt für Umwelt) befinden sich im Geltungsbereich ein lehmiger bis toniger Boden mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm. Dieser Boden besitzt eine geringe Seltenheit und aufgrund der anthropogenen Prägung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) ein geringes bis mittleres Biotop-Entwicklungspotential. Georisiken sind innerhalb des Geltungsbereiches und im weiteren Umfeld nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch das Bodengefüge und die topographische Lage ist ein geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen. Der Geltungsbereich liegt zudem außerhalb des wassersensiblen Bereiches der westl. und östl. verlaufenden Zuflüsse der Reichen Ebrach. Durch das Vorhaben erfolgt eine Mehrversiegelung, wodurch jedoch aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der festgesetzten Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen nur eine geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung und geringe kleinklimatischen Beeinträchtigungen und zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald jedoch außerhalb weiterer Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und Beeinträchtigungen umliegender Baudenkmäler sind aufgrund der bestehenden/zu erhaltenden und festgesetzten Eingrünung nicht zu erwarten.

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden. Zudem ist die Nutzung erneuerbarer Energien durch bspw. Sonnenkollektoren möglich.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten und unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhaltungs- und Eingrünungsgebote werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht bzw. gering (Rodung von Gehölzen und allg. Überplanung/-bauung) beeinträchtigt.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über eine Anbindung an die vorhandene Ortstraße "Frickenhöchstader Straße" aus Richtung Westen (Planstraße A). Ein Sichtdreieck im Kreuzungsbereich Straße ist eingetragen. Zum anderen wird das Plangebiet von Norden her über eine Anbindung an die Ortsstraße "Am Zehentfeld" (Planstraße B) mit dem ursprünglichen Baugebiet verbunden.

Beide Planstraßen sind mit einer Breite von jeweils 6,0 m konzipiert, die jeweils einen 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen beinhaltet.

Im Bebauungsplan wurde zudem im nördlichen Bereich der Planstraße B zwischen den bestehenden Anwesen Am Zehentfeld 33 und 35 ein Verbot für Ein- und Ausfahrten von der "Planstraße B" auf die bereits durch die Ortsstraße "Am Zehentfeld" erschlossene Grundstücke Fl. Nrn. 727/50 und 727/52 festgesetzt.

Östlich des entstehenden Kreuzungsbereiches der Planstraßen A und B ist eine 6,0 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um bei zukünftigem Bedarf eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Osten zu schaffen.

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Elsendorf erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser im Plangebiet wird - wie in der gesamten Ortslage von Elsendorf - im Mischsystem über die öffentliche Kanalisation in die vollbiologische Kläranlage Schlüsselfeld-Thüngfeld abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht umsetzbar, weil in der näheren Umgebung kein geeigneter Vorfluter zur Verfügung steht.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für Elsendorf umfasst nicht das neue Baugebiet. Der Mischwasserkanal ist aber zur Aufnahme dieser zehn zusätzlichen Bauplätze ausreichend dimensioniert. Zudem stehen im Stauraumkanal genügend Reserven zur Verfügung. Insgesamt betrachtet sollte die Einleitung dieses zusätzlichen Abwassers nach Auffassung der Stadt Schlüsselfeld und nach Rücksprache mit dem Planer der Entwässerungsanlage keine wesentliche Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis darstellen.

Das anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Daher wird zur Aufnahme des Niederschlagswassers die Errichtung von Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ Inhalt festgesetzt. Überschüssiges oder gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken durch Versickerungsanlagen beseitigt werden.

Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll Aussagen zu den Grundwasserständen sowie drückendes Grundwasser der jeweiligen Baugrundstücke enthalten.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

7.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Zur Verbesserung des zukünftigen Wasserdargebotes werden derzeit Versuchsbohrungen für einen neuen Brunnenstandort niedergebracht.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Schlüsselfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Am Nordrand des Plangebietes im Bereich des Sichtdreieckes verläuft eine unterirdische Gasleitung. Ein aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dezidierter Schutzstreifen von 0,5 m beidseits der Trassenachse ist entsprechend zu beachten.

8. Immissionsschutz

8.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm in erster Linie durch die ca. 530 m südlich von Westen nach Osten verlaufende Bundesautobahn A3 beeinflusst. Im Rahmen des 3-streifigen Ausbaus sind verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und Lärmschutzwand) im Bereich der Ortslage von Elsendorf vorgesehen. Die Dimension basierte auf Beurteilungen gemäß 16. BImSchV im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 3-streifigen Ausbau.

Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Die Berechnungen erfolgen unter Zuhilfenahme einer geeigneten Software, dem Immissionsschutzprogramm "Immi 2021" der Fa. Wölfel Mess-Systeme, Höchberg. Die ca. 220 m nördlich verlaufende Kreisstraße BA 50 (zugleich "Dorfstraße") wird von der bebauten Ortslage, die sich zwischen Kreisstraße und Plangebiet befindet, abgeschirmt und hat somit keine nennenswerten schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Kr BA 50 wird bei den schalltechnischen Untersuchungen somit nicht berücksichtigt.

Für die nachfolgenden Untersuchungen wurde das digitale Kataster der Stadt Schlüsselfeld im Bereich von Elsendorf in das Schallschutzprogramm importiert. Die bestehende Topographie wurde dabei weitestgehend beachtet. Auf die Definition von bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebietes wurde verzichtet, da sie keine abschirmende Wirkung hinsichtlich der Emissionen der Autobahn aufweisen.

Die Angaben zu den stündlichen Verkehrsstärken und LKW-Anteilen für die Straßenverkehrslärmquellen wurden der Internetseite des Bayerischen Straßeninformationssystems entnommen (Zählung 2015). Die Werte werden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

BAB A 3

von AS Schlüsselfeld (77) bis AS Höchststadt-Nord (78) (Zählstelle Nr. 62309001 Zählung 2015 (gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem):

DTV: 64.832 KFZ/24h

$M_{\text{Tag}} = 3.469 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Tag}} = 19,4 \%$

$$M_{\text{Nacht}} = 1.218 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 43,5 \%$$

Erhöhungsfaktor für **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren: **1,050**

⇒ DTV: 68.074 KFZ/24h

$$\Rightarrow M_{\text{Tag}} = 3.642 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Tag}} = 19,4 \%$$

$$\Rightarrow M_{\text{Nacht}} = 1.224 \text{ KFZ/h}, \quad p_{\text{Nacht}} = 43,5 \%$$

v = 130 km/h PKW / 80 km/h LKW (außerorts)

Gemäß Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau der A3 wurden folgende Angaben hinsichtlich Straßenbeschaffung und aktiven Schallschutzmaßnahmen übernommen:

Korrekturwert für den Fahrbahnbelag: -2,0 dB(A)
Straßenquerschnitt: SQ 36

Bereich Elsendorf:

LS-Wall	km 344+680	bis	km 344+755	Höhe 4,0 m ^{*)}
LS-Wand	km 344+755	bis	km 344+980	Höhe 4,0 m ^{*)}
LS-Wall	km 344+980	bis	km 345+360	Höhe 6,0 m ^{*)}
LS-Wand	km 345+360	bis	km 345+600	Höhe 4,0 m ^{*)}

^{*)} über Gradiente

Die vorliegende Programmversion der Software "Immi 2021" berücksichtigt die Vorgaben der RLS-19 von November 2019 inkl. einer gemäß Straßenkategorie vorgenommenen Gewichtung für die LKW-Anteile (schwere/leichte LKW). Die Zuschläge für mögliche Steigungen der Straßenelemente wurden beachtet.

Die Eingabe des Verkehrsstranges erfolgt im Schallschutzprogramm als RLS-19-Elemente (der vertikale Versatz beträgt für RLS-19-Elemente 0,5 m über dem Gelände und erfolgt programmintern).

Die Untersuchung der Lärmauswirkungen erfolgt zunächst anhand **Berechnungsraster**, im Bereich des Plangebietes mit freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung möglicher Baukörper. Für diese Rasterberechnung wurde eine relative Höhe über Gelände von **H = 5,50 m** gewählt, was dem Höhenniveau für die anzunehmenden Obergeschosse der maximal 2-geschossigen Bebauung hinsichtlich der eintreffenden Schallpegel entspricht.

Der Betrachtungszeitraum der Rasterdarstellung ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr). Die Schrittweite des Rasters beträgt 2 m in x- und y-Richtung.

Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005.

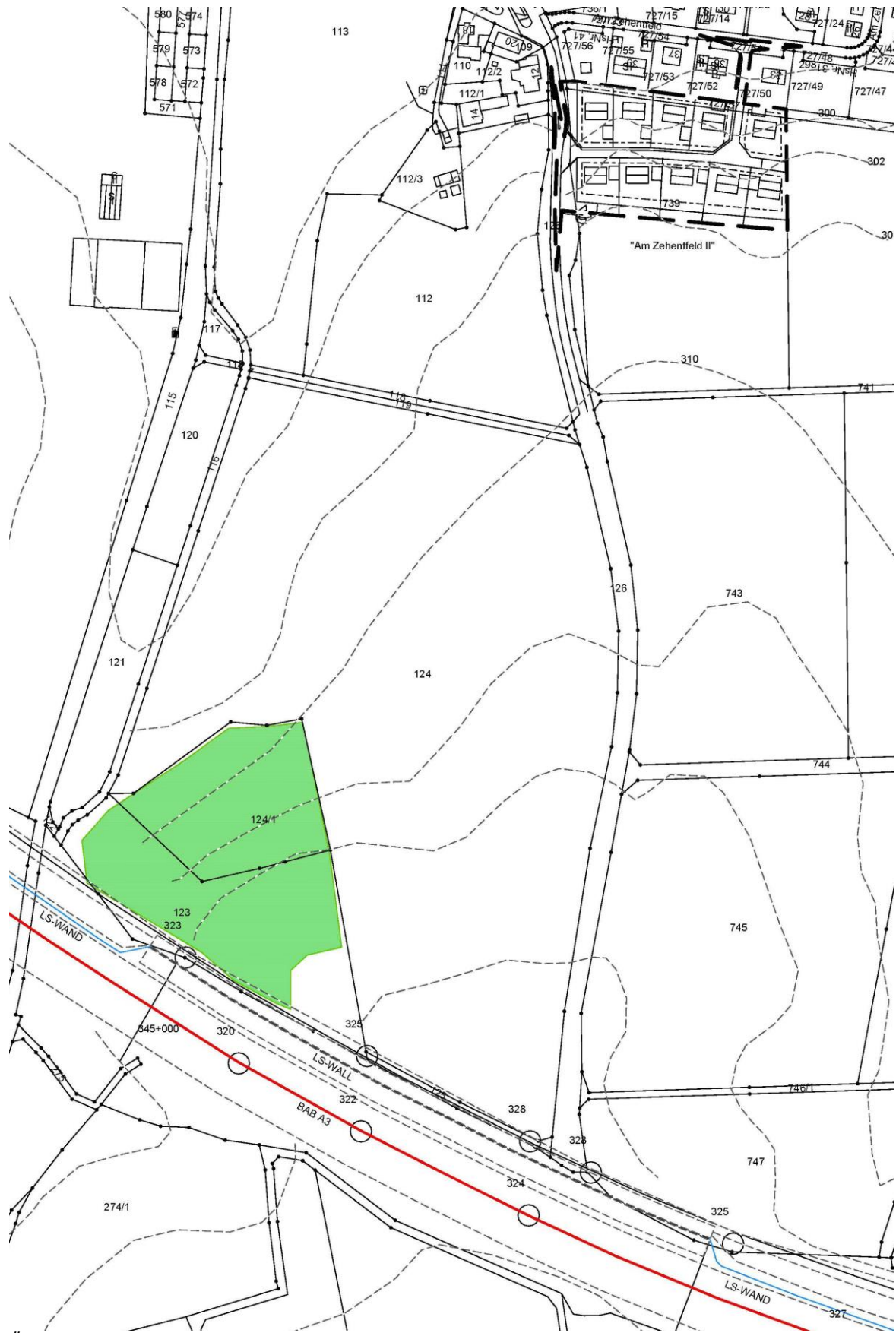
Gemäß DIN 18005 gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45 dB(A)

Gemäß DIN 18005 gelten folgende Zeiträume:

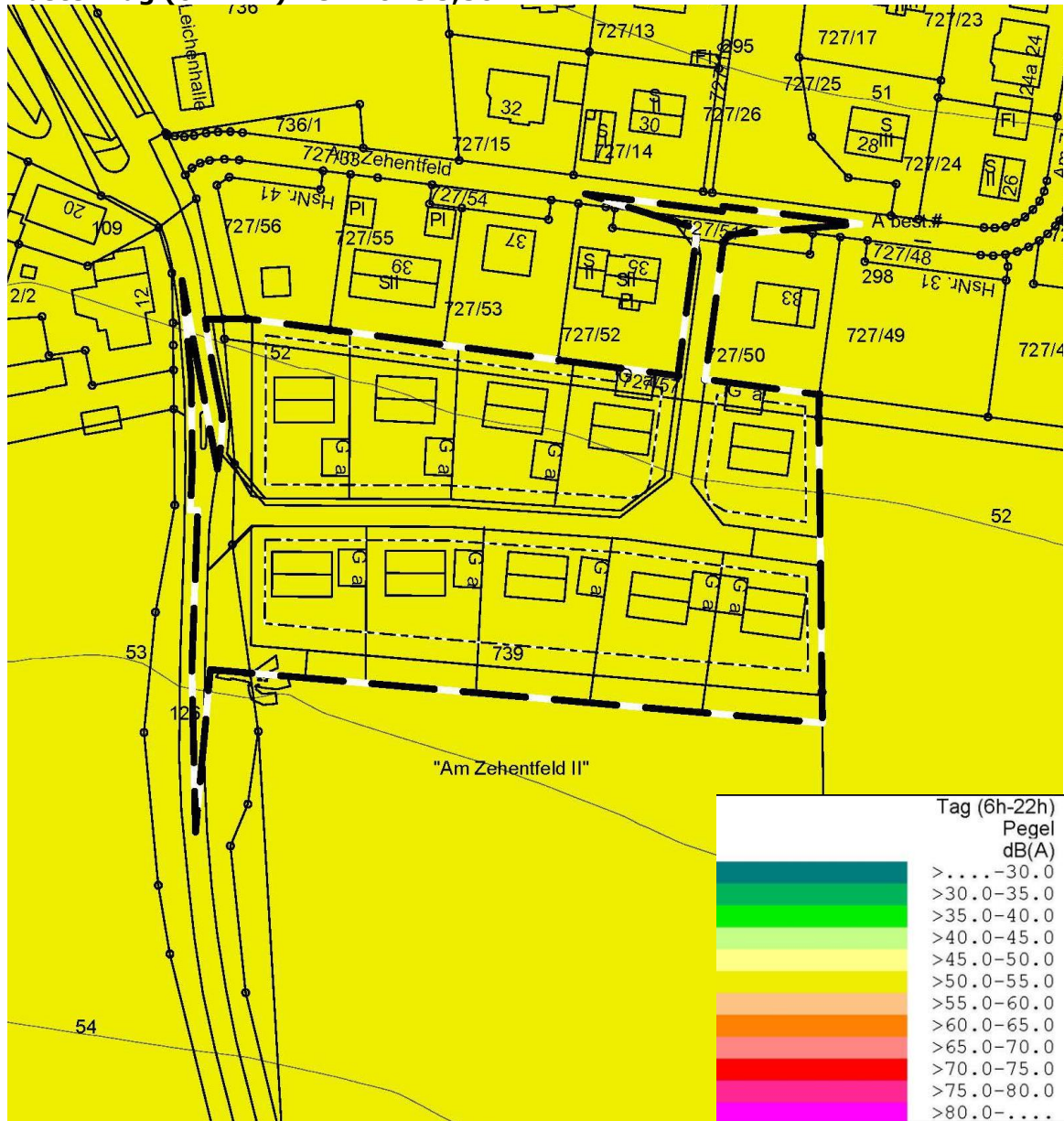
Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr

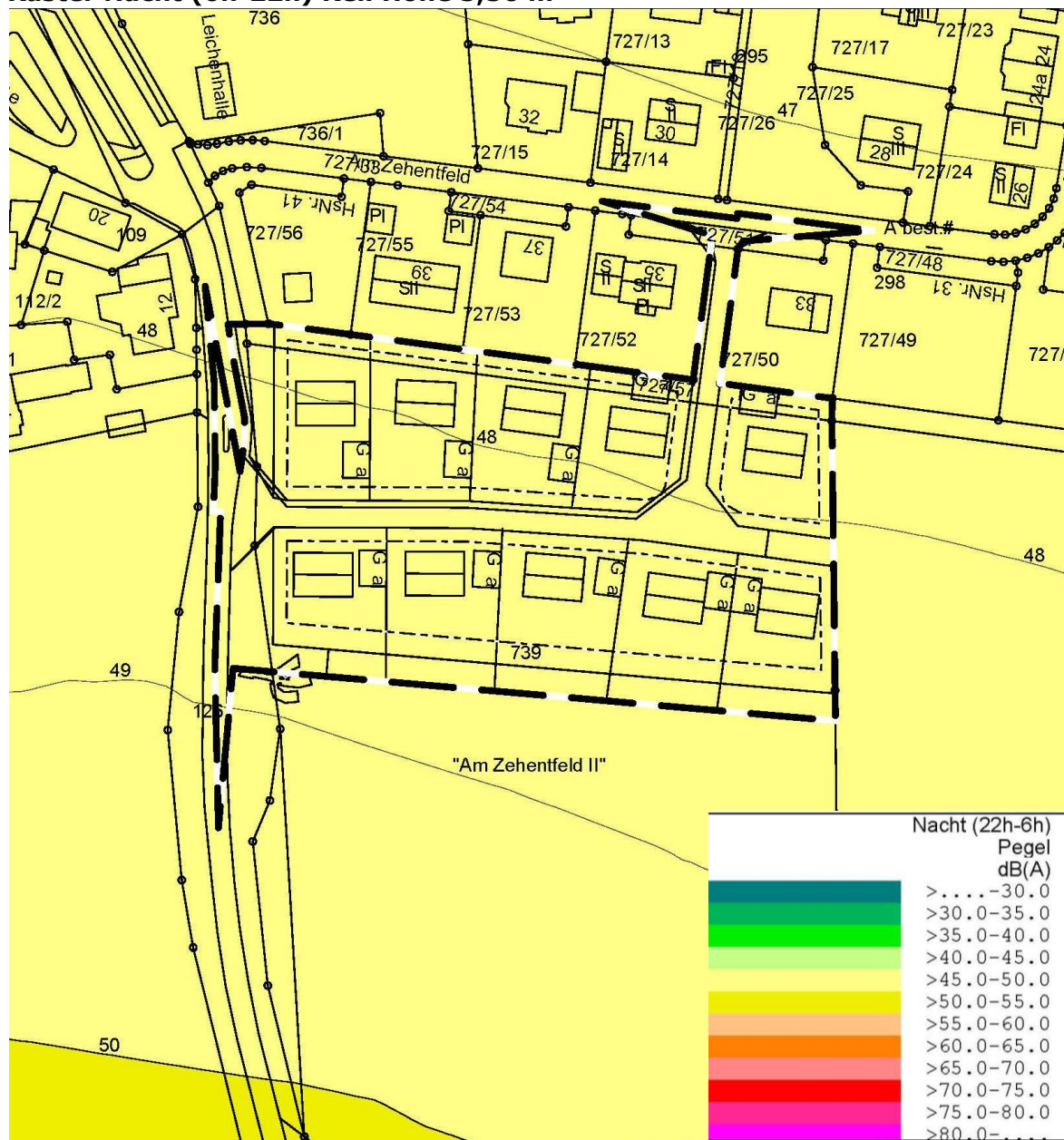


Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm: Ortslage von Elsendorf - mit BAB A 3 und Topographie (Höhenlinien)

Raster Tag (6h-22h) Rel. Höhe 5,50 m



Raster Nacht (6h-22h) Rel. Höhe 5,50 m



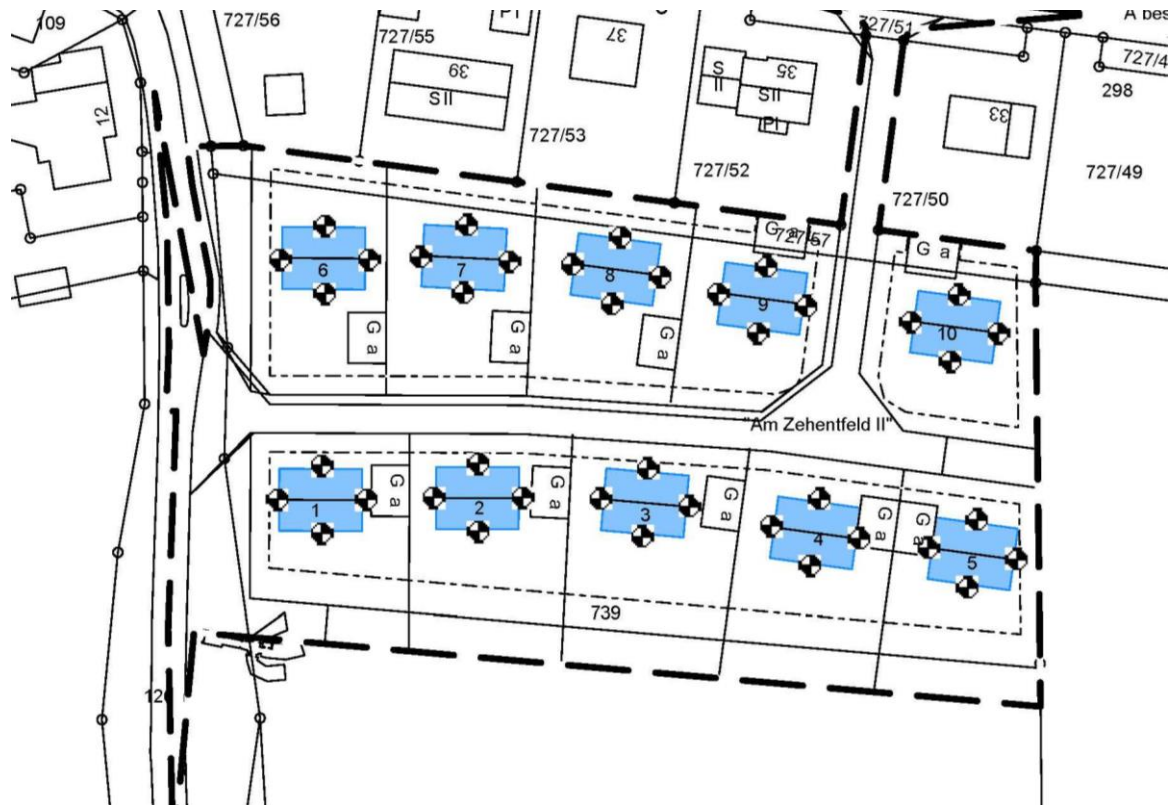
ERGEBNIS RASTERBERECHNUNG:

Die zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte werden tags überall eingehalten - es liegen Schallpegel von ca. 52 bis 53 dB(A) vor.

Nachts werden die schalltechnische Orientierungswerte überall überschritten - es liegen Schallpegel von ca. 47 bis 48 dB(A) vor.

Die Bewältigung der Lärmproblematik ist nur über die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen im eigentlichen Plangebiet möglich.

Zur Konkretisierung und Festlegung dieser Maßnahmen werden in einem zweiten Schritt Immissionspunktstandorte (= Lärmeinwirkorte) an alle möglichen Gebädefassaden der 10 Baurechte gesetzt. Je Standort werden dabei 2 übereinander liegende Immissionspunkte definiert (Erd- und Obergeschoss der möglichen 2-geschossigen Bebauung). Die möglichen Gebäudekörper werden dabei im Schallschutzprogramm als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).



Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm: Plangebiet "Am Zehentfeld" mit Immissionspunkten je Baurecht

Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	Haus 1 1 EG Nord	55.0	36.9	45.0	32.9
IPkt002	Haus 1 1 OG1Nord	55.0	42.0	45.0	37.9
IPkt003	Haus 1 2 EG Ost	55.0	49.0	45.0	45.0
IPkt004	Haus 1 2 OG1Ost	55.0	49.5	45.0	45.4
IPkt005	Haus 1 3 EG Süd	55.0	52.5	45.0	48.4
IPkt006	Haus 1 3 OG1Süd	55.0	52.7	45.0	48.6
IPkt007	Haus 1 4 EG West	55.0	50.3	45.0	46.2
IPkt008	Haus 1 4 OG1West	55.0	50.8	45.0	46.7
IPkt009	Haus 2 1 EG Nord	55.0	36.9	45.0	32.8
IPkt010	Haus 2 1 OG1Nord	55.0	42.2	45.0	38.1
IPkt011	Haus 2 2 EG Ost	55.0	49.0	45.0	44.9
IPkt012	Haus 2 2 OG1Ost	55.0	49.4	45.0	45.4
IPkt013	Haus 2 3 EG Süd	55.0	52.4	45.0	48.4
IPkt014	Haus 2 3 OG1Süd	55.0	52.6	45.0	48.5
IPkt015	Haus 2 4 EG West	55.0	48.9	45.0	44.8
IPkt016	Haus 2 4 OG1West	55.0	50.1	45.0	46.0
IPkt017	Haus 3 1 EG Nord	55.0	36.6	45.0	32.5
IPkt018	Haus 3 1 OG1Nord	55.0	41.5	45.0	37.5
IPkt019	Haus 3 2 EG Ost	55.0	49.2	45.0	45.1
IPkt020	Haus 3 2 OG1Ost	55.0	49.6	45.0	45.5
IPkt021	Haus 3 3 EG Süd	55.0	52.3	45.0	48.2
IPkt022	Haus 3 3 OG1Süd	55.0	52.5	45.0	48.4

IPkt023	Haus 3 4 EG West	55.0	48.8	45.0	44.7
IPkt024	Haus 3 4 OG1West	55.0	49.7	45.0	45.6
IPkt025	Haus 4 1 EG Nord	55.0	36.5	45.0	32.4
IPkt026	Haus 4 1 OG1Nord	55.0	41.5	45.0	37.4
IPkt027	Haus 4 2 EG Ost	55.0	49.3	45.0	45.3
IPkt028	Haus 4 2 OG1Ost	55.0	49.7	45.0	45.6
IPkt029	Haus 4 3 EG Süd	55.0	52.3	45.0	48.2
IPkt030	Haus 4 3 OG1Süd	55.0	52.4	45.0	48.4
IPkt031	Haus 4 4 EG West	55.0	49.7	45.0	45.6
IPkt032	Haus 4 4 OG1West	55.0	50.2	45.0	46.1
IPkt033	Haus 5 1 EG Nord	55.0	36.3	45.0	32.3
IPkt034	Haus 5 1 OG1Nord	55.0	41.3	45.0	37.3
IPkt035	Haus 5 2 EG Ost	55.0	49.4	45.0	45.3
IPkt036	Haus 5 2 OG1Ost	55.0	49.8	45.0	45.7
IPkt037	Haus 5 3 EG Süd	55.0	52.2	45.0	48.2
IPkt038	Haus 5 3 OG1Süd	55.0	52.4	45.0	48.3
IPkt039	Haus 5 4 EG West	55.0	48.8	45.0	44.7
IPkt040	Haus 5 4 OG1West	55.0	49.6	45.0	45.5
IPkt041	Haus 6 1 EG Nord	55.0	36.3	45.0	32.2
IPkt042	Haus 6 1 OG1Nord	55.0	41.2	45.0	37.1
IPkt043	Haus 6 2 EG Ost	55.0	46.5	45.0	42.5
IPkt044	Haus 6 2 OG1Ost	55.0	48.6	45.0	44.5
IPkt045	Haus 6 3 EG Süd	55.0	50.8	45.0	46.8
IPkt046	Haus 6 3 OG1Süd	55.0	51.8	45.0	47.7
IPkt047	Haus 6 4 EG West	55.0	49.8	45.0	45.7
IPkt048	Haus 6 4 OG1West	55.0	50.3	45.0	46.2
IPkt049	Haus 7 1 EG Nord	55.0	36.2	45.0	32.2
IPkt050	Haus 7 1 OG1Nord	55.0	41.2	45.0	37.1
IPkt051	Haus 7 2 EG Ost	55.0	46.6	45.0	42.5
IPkt052	Haus 7 2 OG1Ost	55.0	48.6	45.0	44.6
IPkt053	Haus 7 3 EG Süd	55.0	50.7	45.0	46.7
IPkt054	Haus 7 3 OG1Süd	55.0	51.6	45.0	47.5
IPkt055	Haus 7 4 EG West	55.0	47.1	45.0	43.0
IPkt056	Haus 7 4 OG1West	55.0	48.7	45.0	44.6
IPkt057	Haus 8 1 EG Nord	55.0	36.1	45.0	32.0
IPkt058	Haus 8 1 OG1Nord	55.0	40.9	45.0	36.9
IPkt059	Haus 8 2 EG Ost	55.0	47.2	45.0	43.2
IPkt060	Haus 8 2 OG1Ost	55.0	48.9	45.0	44.8
IPkt061	Haus 8 3 EG Süd	55.0	49.9	45.0	45.9
IPkt062	Haus 8 3 OG1Süd	55.0	51.3	45.0	47.3
IPkt063	Haus 8 4 EG West	55.0	46.8	45.0	42.8
IPkt064	Haus 8 4 OG1West	55.0	48.6	45.0	44.5
IPkt065	Haus 9 1 EG Nord	55.0	36.0	45.0	31.9
IPkt066	Haus 9 1 OG1Nord	55.0	40.9	45.0	36.8
IPkt067	Haus 9 2 EG Ost	55.0	47.2	45.0	43.1
IPkt068	Haus 9 2 OG1Ost	55.0	48.8	45.0	44.8
IPkt069	Haus 9 3 EG Süd	55.0	49.4	45.0	45.3
IPkt070	Haus 9 3 OG1Süd	55.0	51.3	45.0	47.2
IPkt071	Haus 9 4 EG West	55.0	47.4	45.0	43.3
IPkt072	Haus 9 4 OG1West	55.0	49.0	45.0	44.9
IPkt073	Haus 10 1 EG Nord	55.0	35.9	45.0	31.8
IPkt074	Haus 10 1 OG1Nord	55.0	40.7	45.0	36.7
IPkt075	Haus 10 2 EG Ost	55.0	48.4	45.0	44.3
IPkt076	Haus 10 2 OG1Ost	55.0	49.1	45.0	45.0
IPkt077	Haus 10 3 EG Süd	55.0	49.7	45.0	45.6
IPkt078	Haus 10 3 OG1Süd	55.0	51.3	45.0	47.2
IPkt079	Haus 10 4 EG West	55.0	47.1	45.0	43.0
IPkt080	Haus 10 4 OG1West	55.0	48.9	45.0	44.8

ERGEBNIS IMMISSIONSPUNKT-BERECHNUNG:

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte betrifft bei der südlichen Bauzeile des Plangebietes (Häuser 1 bis 5) die West- Süd- und Ostfassaden der möglichen Baukörper. Bei der nördlichen Bauzeile sind mit einer Ausnahme (Haus 6) lediglich die Südfassaden von möglichen Überschreitungen betroffen.

Insgesamt werden die Immissionsrichtgrenzwerte von 49 dB(A) nachts gemäß 16. BImSchV eingehalten.

MASSNAHMEN:

Um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse von im Innenraum zu erzielen, müssen für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden folgende Schalldämmmaße für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_{w}) im Bebauungsplan festgesetzt werden:

	Schalldämmmaß
	$R_{w,R}/R'_{w}$
Südliche Bauzeile - Südfassaden	35 dB
Südliche Bauzeile - West- und Ostfassaden	30 dB
Nördliche Bauzeile - Südfassaden	35 dB

Die genannten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend unter Punkt A 15.2.1 festgesetzt.

Hinweise

Die festgestellten Überschreitungen und Zuordnungen zum passiven Lärmschutz gelten prinzipiell unabhängig von der gewählten Lage der einzelnen Baukörper je Baurecht im Rahmen der festgelegten Baugrenzen.

Für die betroffenen Fenster entsprechenden die festgesetzten Schalldämmmaße den bisherigen Schallschutzfenster-Klassen III (ab 35 dB) bzw. II (ab 30 dB).

Eine Optimierung von Ruheräumen - Anordnung der Schlafzimmer an den lärmabgewandten Seiten - wird aus städtebaulichen Gründen - voraussichtliche Ausrichtung der Wohnräume in Richtung Süden - nicht empfohlen.

8.2 Immissionen durch Gewerbelärm

In Elsendorf sind vor allem im nordöstlichen Bereich der Ortslage Gewerbeflächen vorhanden. Diese Flächen unterliegen bereits durch entsprechende Auflagen schalltechnischen Bestimmungen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der umliegenden bestehenden Wohn- und Mischbebauung führen müssen.

Da die künftigen Baurechte einen größeren Abstand zu den Gewerbegebieten aufweisen, als die vorhandene bestehende Wohnbebauung, kann auch von diesen neuen Baurechten von einer Einhaltung der Richtwerte ausgegangen werden.

8.3 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

8.4 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

9. Kosten für öffentliche Erschließung

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

9.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen neu
ca. 960 m² x 185,- €/m² **178.000,00 €**

9.2 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)

Schmutzwasser ca. 140 m x 820,- € 115.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 10 St. x 2.200,- € 22.000,00 €

Gesamt gerundet ca. 137.000,00 €

9.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 140 m x 450,- € 63.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 10 St x 1.600,- € 16.000,00 €

Gesamt gerundet ca. 79.000,00 €

9.4 Öffentliche Grünflächen

Beraste Grünfläche ohne Anpflanzungen
ca. 100 m² x 30,- € 3.000,00 €

Gesamt ca. 3.000,00 €

Gesamt gerundet netto 397.000,00 €

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
10.5	Die Autobahn GmbH - Niederlassung Nordbayern	90402 Nürnberg
10.6	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
10.7	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
10.8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
10.9	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
10.10	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10.12	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.13	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
10.14	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.15	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.16	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
10.17	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
10.18	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
10.19	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
10.20	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
10.21	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
10.22	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
10.23	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
10.24	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
10.25	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
10.26	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
10.27	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
10.28	Team 4	90419 Nürnberg
10.29	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 17.02.2022

Satzungsbeschluss: 21.04.2022

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungsplan "Am Zehentfeld II" und zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Zehentfeld", Stadt Schlüsselfeld, Lkrs. Bamberg

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 Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Entfall eines Satzes zu Dachaufbauten in den Verbindlichen Festsetzungen (B 1.4)
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Geländeangepassungen (B 3)
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich weiterer Hinweise zum Bodenaushub (C 11)
- Verbot der Zulässigkeit von Steingärten; Anpassung und Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen (A 9.2) und der Begründung (Kap. 6.1)
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Ausführungen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Kap. 8.3)
- Ergänzung der Planunterlagen hinsichtlich einer vorhandenen Gasleitung; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen (A 8.4) und der Begründung (Kap. 7.4)

Der Plan in der Fassung vom 17.02.2022 ist mit Begründung in der Fassung vom 17.02.2022 vom Stadtrat Schlüsselfeld in seiner Sitzung am 21.04.2022 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 21.04.2022

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

