

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

"Gaiganz Nord 1"

**Gemeinde Effeltrich
Landkreis Forchheim**

Satzung vom 16.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	5
1.3	Verfahrensschritte	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	7
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	7
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	7
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	8
2.3	Baugrund	8
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	9
3.4	Flächenaufteilung	11
4	UMWELTBERICHT	11
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	11
5.1	Verkehr	11
5.2	Wasserversorgung	11
5.3	Abwasserbeseitigung	12
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	12
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	12
7	IMMISSIONSSCHUTZ	13
7.1	Auswirkungen durch Brennholz-Betrieb	13
7.2	Auswirkungen durch Tierhaltung	13
7.3	Auswirkungen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen	13
7.4	Verkehrslärm von der St 2242	14
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	15
	Zusammenfassende Erklärung	17
	Anhang	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Norden von Gaiganz, einem Gemeindeteil der Gemeinde Effeltrich, soll eine Erweiterung des Siedlungsbereichs für Wohnbaufläche vorgenommen werden. Der Bedarf dafür ist dringend, da ein bereits rechtskräftiges Baugebiet („Am Waillenbach“) mit 29 Bauplätzen wegen ungeeignetem Untergrund nicht realisiert werden konnte, so dass potentielle Bauwillige nach neuen Bauplätzen suchen.

Die Gemeinde Effeltrich hatte am 31.12.2021 insgesamt eine Bevölkerung von 2.596 Personen¹. Diese Zahl wird in den nächsten Jahren schrumpfen, gemäß *Demographiespiegel Effeltrich*² auf 2.450 Personen bis zum Jahr 2033.

Gerade die Altersgruppen zwischen 25 und 40, die sich in der Familiengründungsphase mit dem Wunsch des Eigenheimerwerbs befinden, sind es, denen die Gemeinde Effeltrich sich widmen muss. Gemäß *Statistik Kommunal 2021 – Gemeinde Effeltrich*³ ist die Altersgruppe der 25- bis 30-jährigen zwischen 2011 und 2020 um 1,1 Prozent gestiegen, die Altersgruppe der 30- bis 40-jährigen um 1,5 Prozent. Hier muss die Gemeinde Effeltrich ansetzen, um einer Abwanderungstendenz mangels Bauland entgegenzutreten.

Im Gemeindeteil Gaiganz bestehen 15 klassische Baulücken im Sinne von bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken. Darüber hinaus gibt es 8 Baugrundstücke, die angesichts ihrer Grundstückgröße vergleichsweise gering bebaut sind und auf denen daher eine weitere Bebauung möglich wäre. In drei weiteren, zentrumsnahen Bereichen gibt es darüber hinaus Gebäudeleerstand (Stand Oktober 2023, siehe Abbildung 1 auf der nachfolgenden Seite).

Doch über all diese potenziellen Möglichkeiten hat die Gemeinde keine Verfügungsgewalt, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden, keine Verkaufs- oder Baubereitschaft besteht bzw. die Preisverhandlungen gescheitert sind.

Eine Prüfung der Möglichkeit, die Baulückenflächen verfügbar zu machen, erfolgte durch die Gemeinde zuletzt im Jahr 2021, wobei es überhaupt nur zwei Antwortschreiben gab. Aktuell läuft eine erneute Befragung der Eigentümer zur Prüfung ihrer Bereitschaft zum Verkauf oder zu einer Bebauung, bisher ohne positives Ergebnis.

Die Schließung von Baulücken oder die Behebung von Leerständen würde jedoch ohnehin nur punktuell erfolgen und hätte keine Breitenwirkung. Daher muss die Gemeinde Effeltrich zur kurzfristigen Bereitstellung von Bauland auf die wenigen noch vorhandenen Restflächen zurückgreifen, die sich an die vorhandene Infrastruktur anschließen lassen.

Die potentiell in Frage kommenden Flächen (s. nachfolgende Abb. 1)

- (A) Südlich Ermreuser Straße (Zufahrt > 5,50 m vorh., Fl-Nrn 205 + 206, ca 0,75 ha)
- (B) Nordöstlicher Ortsausgang, Flur.Nr. 67 westlich der Straße (ca. 0,7 ha)
- (C) Nordöstlicher Ortsausgang, Flur.Nr. 168 östlich der Straße (ca. 0,7 ha)

wären aufgrund machbarer Verkehrsanbindung erschließungstechnisch geeignet, stehen aber mangels Bereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung.

¹ Bayer. Landesamt für Statistik: Gemeindedaten für Bayern 2022, Fürth 2023

² Bayer. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Effeltrich – Berechnungen bis 2033; Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Fürth 2021

³ Bayer. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Effeltrich; Fürth 2022

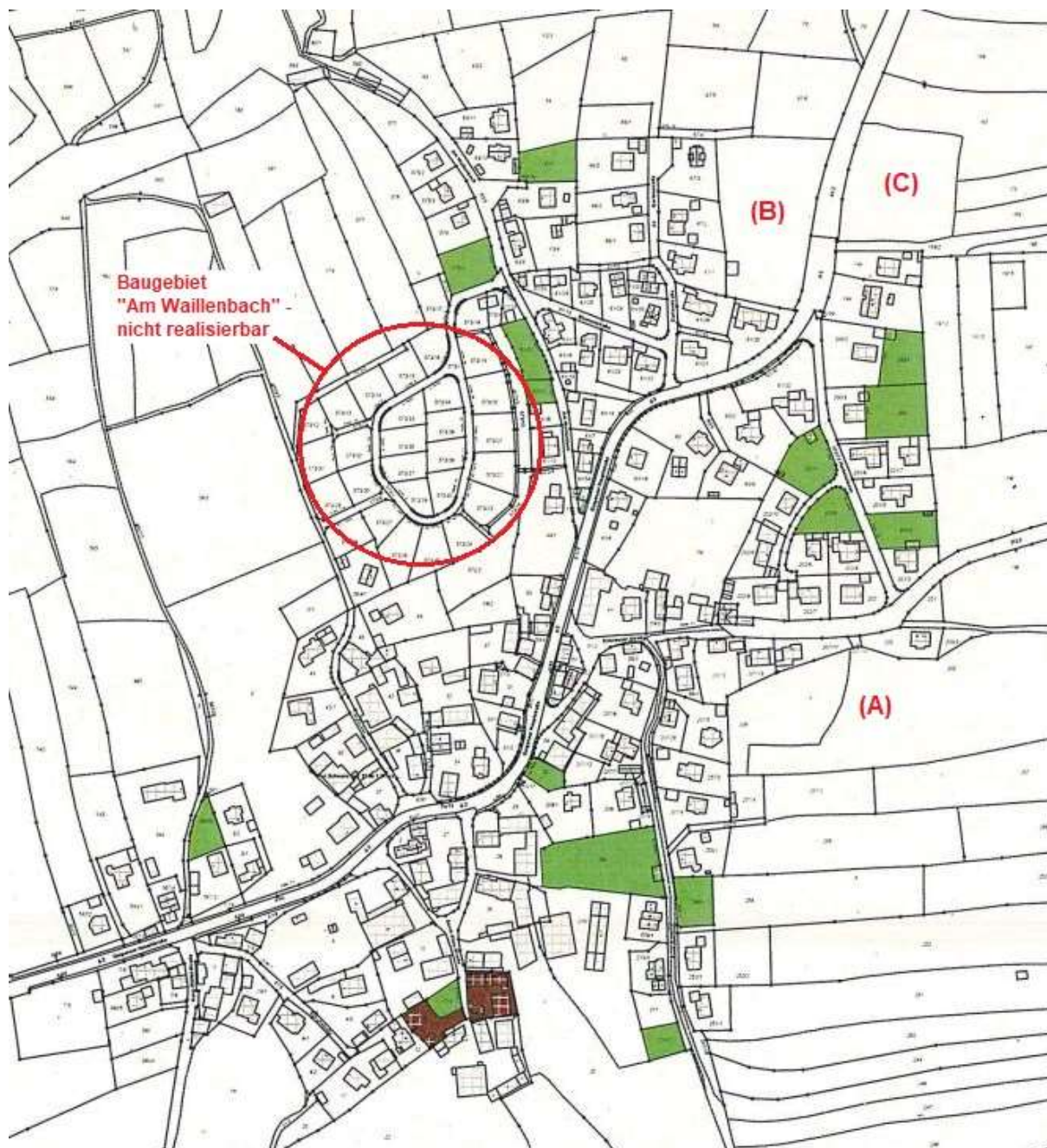


Abb. 1 : Baulücken (grün) bzw. leerstehende Hofstellen (braun), Stand 2022

Lediglich von den nun in Planung befindlichen Flächen konnte die Gemeinde zwischenzeitlich Eigentümerin werden bzw. sich die Verfügungsgewalt über einen entsprechenden Vorvertrag sichern.

Um Spekulation zu vermeiden, wird die Gemeinde als künftiger Eigentümer der Flächen eine entsprechende Bauverpflichtung in den Kaufvertrag aufnehmen.

Mit der Aufplanung des Baugebietes „Gaiganz Nord 1“ soll zum Einen dem auf Effeltrich lastenden Nachfragedruck begegnet werden, zum Anderen sollen bauwillige Ortsansässige im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei kein Bevölkerungswachstum, sondern zumindest der Erhalt des Status quo, um die bestehende Infrastruktur zu sichern. Mit der Nutzung von erschließbaren Randflächen wird gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effektiv genutzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gaiganz Nord 1“ wurde am 11.09.2023 gefasst.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen; lediglich im südlichen Bereich besteht bereits Wohnbaufläche (s. nachfolgende Abbildung 2). Die erforderliche Änderung der baulichen Nutzung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der entsprechende Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls am 11.09.2023 gefasst.

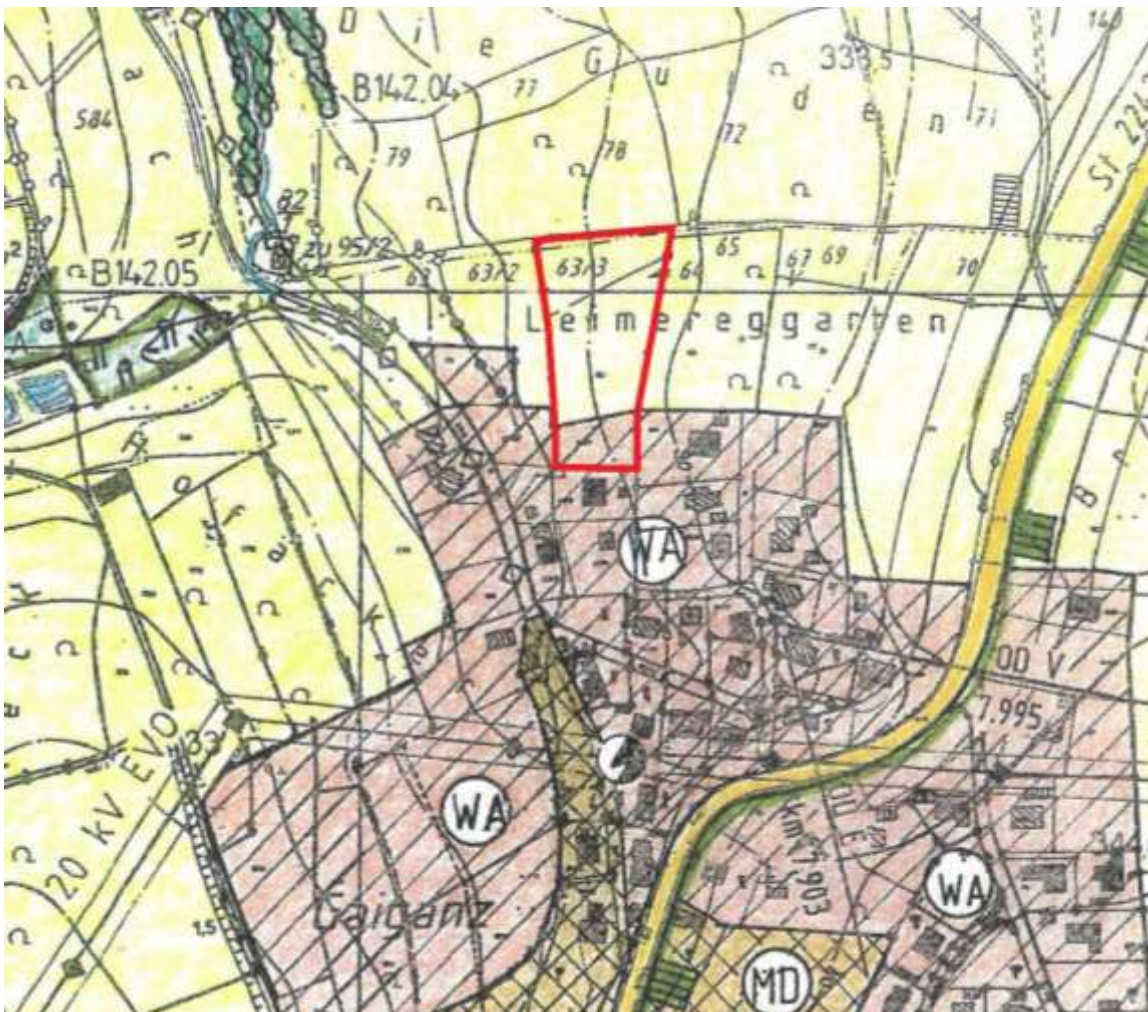


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2001 (Baugebiet rot umrahmt)

Denkmalpflege

Etwa 450 Meter nordwestlich von Gaiganz befindet sich gemäß Bayerischem Denkmaltlas das Bodendenkmal D-4-6332-0186 (s. nachfolgende Abbildung 3). Dabei handelt es sich um eine Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung des Neolithikums. Das Benehmen ist nicht hergestellt. Dieses Bodendenkmal wird vom Baugebiet nicht berührt. Aufgrund der relativen Nähe ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenfunde auf-

treten können. Daher sind in den Textteil zum Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, welche Vorgehensweise bei Bodenfunden zu beachten ist.

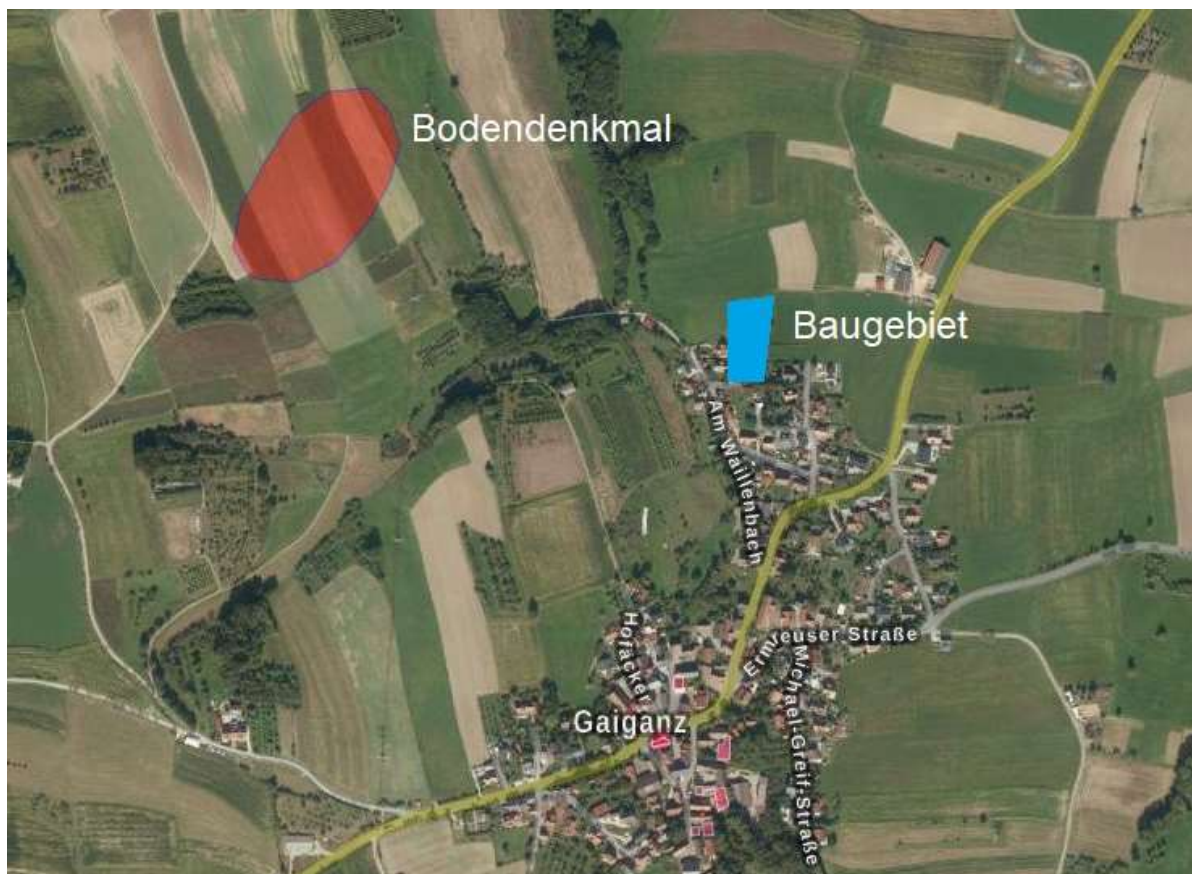


Abb. 3: Lage des Bodendenkmals D-4-6332-0186 (Quelle: Bayerischer Denkmaltlas)

Zuwegung für die Landwirtschaft

Zur Aufrechterhaltung einer Zufahrt für die Landwirtschaft im Nordosten aus dem Bereich der Flur-Nr. 69 zur nördlich des Baugebietes liegenden Flur-Nr. 78 wird der Geltungsbereich in der Nordostecke des Baugebietes (Flur-Nr. 63/3) entsprechend zurückgenommen.

Drainagen

Zur Sicherung bestehender Drainagen befindet sich ein Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan, um eine störungsfreie Entwässerung der oberliegenden Grundstücke sicherzustellen.

Regional- und Landesplanung

Gemäß Strukturkarte (Stand November 2022) im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie gemäß Karte Raumstruktur des Regionalplans ist Effeltrich als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf einzustufen. Hier ist dem Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, der Abwanderung von jungen Menschen entgegenzutreten, u. a. durch Schaffung von Wohnraum, was die Gemeinde mit dem vorliegenden Vorhaben umsetzen möchte.

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):

11.09.2023	Aufstellungsbeschluss
06.10.2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
15.01.2024	Beschluss des Vorentwurfs
26.01.2024	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
29.01. – 01.03.2024	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
06.05.2024	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Billigungsbeschluss
17.05.2024	Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
27.05. – 28.06.2024	Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
16.09.2024	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat
16.09.2024	Satzungsbeschluss
29.11.2024	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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 72 und 78, Gemarkung Gaiganz

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 65, 65/1, 66/3 und 72 sowie Teile der Flur-Nr. 63/3, Gemarkung Gaiganz

Im Süden: durch die Flur-Nr. 63/8 und Teile der Flur-Nr. 62/2 („Am Waillenbach“), Gemarkung Gaiganz

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 63/2 und 63/11 sowie Teile der Flur-Nrn. 62/2 (Am Waillenbach) und 63/10, Gemarkung Gaiganz

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 63/7 und 64 sowie Teile der Flur-Nrn. 62/2 (Straße *Am Waillenbach*), 63/3 und 63/10 der Gemarkung Gaiganz mit einer Gesamtfläche von 0,5357 ha.

Als erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird extern die Flur-Nr. 262/1, Gemarkung Gaiganz, herangezogen. Details dazu können dem Umweltbericht im Anhang 1 zu dieser Begründung entnommen werden.

2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke werden aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Gemeinde ist mittlerweile Eigentümerin der Flur-Nrn. 63/7 und 64. Für die Flur-Nr. 63/3 besteht ein Vorvertrag. Die Gemeinde kann also über die Flächen verfügen.

2.3 Baugrund

Hinsichtlich des Baugrunds liegt ein Geotechnischer Bericht zu den Flur-Nrn. 63/7 und 64 vor (s. Anhang 2). Demnach stehen im Baugrund die Sedimente (Ton, Tonstein, Steinmergel) des Jura (Amaltheen-Tone) an. Die durchgeführten Bohrungen erschlossen einen normal tragfähigen Baugrund ab 1,20 m unter Geländeoberkante.

Ein Wasserspiegel konnte nicht eingemessen werden, ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist nicht ausgebildet. Lokal können sich – je nach Niederschlag - oberflächige Stauwasserhorizonte bilden.

Da ein sehr frostempfindlicher Boden vorliegt und der Boden oberflächlich austrocknet und schrumpft, müssen die Bauwerksfundamente mindestens 1,40 m tief gegründet sein. Um der Hanglage Rechnung zu tragen, werden Streifenfundamente empfohlen.

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Der Geotechnische Bericht gilt aufgrund der gewählten Bohrpunkte nur allgemein und nur für die Flur-Nrn. 63/7 und 64. Es kann nicht für die einzelnen grundstücksbezogenen Bauvorhaben herangezogen werden. Daher wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben eine explizite Untersuchung des Baugrundstücks durchführen zu lassen, um entweder eine Bestätigung der bereits vorliegenden Erkenntnisse zu erhalten oder gegebenenfalls erforderliche Anpassungen an die bautechnischen Anforderungen vornehmen zu können.

Entsprechende Hinweise sind in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dabei werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans,

da sie nicht zum bestehenden und für das angrenzende Neubaugebiet angestrebten Gebietscharakter passen.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist darauf zu achten, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

tags	(06.00-22.00):	55 dB(A)
nachts	(22.00-06.00):	40 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Daher sind haustechnische Anlagen mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

Eine entsprechende Festsetzung ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig; bei den in Kapitel 3.3 genannten Doppelhäusern maximal zwei. Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Innerhalb der Baugrenzen sind je nach Planeinschrieb nur Einzelhäuser oder sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Das Dach darf als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden; dies ermöglicht die Realisierung vielfältiger Bauwünsche. Das Tonnendach wird ausgeschlossen, da es nicht zur vorhandenen Dachlandschaft passt.

Zur Dacheindeckung sind hochglänzende Materialien ausgeschlossen. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau. Dies dient der Anpassung an das bestehende Siedlungsbild. Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Hauptgebäude. Zusätzlich ist für diese Anlagen das Flachdach zulässig, welches dann als extensives Gründach auszubilden ist. Dieses kann dann als Abfluspuffer bei Regenereignissen dienen und damit die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort optimieren.

Metalldächer sind nur in Ausführungen zulässig, die ein Ausschwemmen von Metallionen und somit deren Einschwemmen in das Grundwasser verhindern.

Die Firstrichtung darf frei gewählt werden; dies ermöglicht ein optimales Ausnutzen der Dachfläche für die Nutzung von Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie, womit dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden kann.

Die Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoss muss zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem natürlichen bestehenden Gelände liegen. Dies dient einerseits dem Schutz gegen das Eindringen von Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen und soll andererseits verhindern, dass das Untergeschoss zu massiv in Erscheinung tritt.

Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m über der Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoss liegen. Mit dieser Beschränkung werden zu massiv erscheinende Gebäude verhindert.

Ein Kniestock von maximal 0,5 m ist zulässig, um die Raumreserve im Dachgeschoss auch für Wohnzwecke ausnutzen zu können.

Einfriedungen, einschließlich Stützmauern, entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von maximal 1,0 m einschließlich Sockel zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie bis maximal 1,50 m zulässig, wobei Sockelmauern als tiergruppenschädigende Barriere nicht zulässig sind, um eine Durchlässigkeit der Einfriedung für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Aus diesem Grund hat der Zaun auch einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher oder unpassender Einfriedungen vermieden.

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

Die Stellplätze und Garagenvorflächen müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht (z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine). Auch bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies dient der Verringerung der Oberflächenwasserabflusses und fördert die Grundwasserbildung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Dabei ist zu Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 3,0 m und zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Nebenanlagen (z. B. Einrichtungen zur Müllentsorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser) mit einer Grundfläche von zusammen maximal 30 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso dürfen Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies bietet individuellen Spielraum bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Es gilt die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung. Bei der Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5 m und bei Carports von mind. 3 m einzuhalten, um Stauraum auf dem Grundstück zu bieten, der daher nicht eingefriedet werden darf.

Festgesetzt ist die offene Bauweise, um ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Siedlung zu gewährleisten.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sind bei der Fassadengestaltung grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig, da dies dem Kleinklima vor Ort dient, als Wärmedämmung nützt und Lebensraum für die Fauna bieten kann.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, um keine Insekten anzulocken. Die Be-

leuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen um weder Nachbarn noch Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden.

3.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,5357 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,4293 ha	80,2 %
Nettobauland	0,4293 ha	80,2 %
Erschließung (Verkehrsfläche)	0,0693 ha	12,9 %
privates Grün	0,0168 ha	3,1 %
öffentliches Grün	0,0203 ha	3,8 %
Bruttobauland	0,5357 ha	100 %
Gesamtfläche	0,5357 ha	100 %

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht befindet sich im Anhang 1 zu dieser Begründung.

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am Waillenbach“, die von der Gaiganzer Hauptstraße nach Norden abzweigt.

Von der Straße „Am Waillenbach“ zweigt im weiteren Verlauf eine Stichstraße nach Osten ab, über die das neue Baugebiet erschlossen werden soll. Diese Stichstraße weist zwischen den Flur-Nrn. 63/8 und 63/10 einen etwa 4,5 m breiten Bereich auf, über den auf die Flur-Nr. 63/7 gefahren werden kann. Da es sich in diesem Bereich um eine fahrdynamisch sehr ungünstige Engstelle handelt, wird eine Erweiterung der Zufahrtsmöglichkeit unter Verwendung einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 63/10 vorgenommen, die mit dem Eigentümer abgestimmt ist.

Die in das Baugebiet führende Erschließungsstraße hat eine Straßenraumbreite von 5,50 m, womit der Begegnungsfall LKW-PKW problemlos bewältigt werden kann. Die Erschließungsstraße endet im Norden in einer Wendeplatte, die das Wenden eines drei-achsigen Müllfahrzeugs ermöglicht. Von dort sind jeweils nach Westen und Osten öffentliche Grünflächen vorgesehen, die für künftige Erweiterungen in weiterführende Straßen geändert werden können.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann in ausreichender Qualität und Quantität durch Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dies bedeutet, dass Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle – ggf. auch über bereits bestehende Mischwasserkanäle – zur Entsorgung in der Kläranlage eingeleitet. Niederschlagswasser ist zunächst soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Da dies aufgrund des tonigen Untergrunds (s. geotechnischer Bericht, Anhang 2) voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß möglich sein wird, sind Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen. Alternativ ist ein Regenwasserkanal für eine separate Ableitung zur Vorflut Waillenbach vorzusehen.

Eine entsprechende Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal besteht im Süden in der Zufahrt von der Straße „Am Waillenbach“ in das Baugebiet. Für die nördlichen Baugrundstücke muss aufgrund der nach Westen abfallenden Topographie die erforderliche Kanalanschlusstiefe beachtet werden, da eine Ableitung nach Westen nicht möglich ist, solange die für die Zukunft angedachte Straßenfortführung nach Westen nicht realisiert wird.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

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

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

6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Die Nutzung von Solarenergie wie auch die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig. Damit kann dem klimaschädlichen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden.

Festgesetzt wird der Bau von Zisternen mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen pro 100 m² Dachfläche. Damit kann die Ressource Grundwasser geschützt und eine gewisse Pufferfunktion bei Starkregenereignissen bewirkt werden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind ausgeschlossen. Damit soll im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt werden, dass die Umgebungstemperatur nicht durch zusätzliches Aufheizen der Steinflächen so stark zunimmt, dass sich die kleinklimatischen Verhältnisse ungünstig verändern. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind stattdessen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotsstatbeständen sind Zeitbeschränkungen für die Baufeldräumung und für Rodungsarbeiten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Rodungsarbeiten dürfen demnach ebenso wie die Baufeldräumung (Abmähen von Bewuchs bzw. Abschieben von Oberboden) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur von Oktober bis Februar erfolgen.

Zum Schutz gegen das Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen wird auf Maßnahmen wie hochgezogene Lichtschächte bei Kellerfenstern sowie eine erhöhte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss hingewiesen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Nordöstlich des Baugebietes besteht ein Betrieb zur Herstellung von Brennholz. Westlich des Betriebsareals befindet sich eine Pferdekoppel mit Stall. Ansonsten sind die an das Baugebiet grenzenden Flächen von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Diese potenziellen Emissionsquellen werden nachfolgend kurz beschrieben.

7.1 Auswirkungen durch Brennholz-Betrieb

Nordöstlich des Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von über 130 m ein Brennholz-Betrieb. Hier wird Scheitholz aus Baumstamm-Teilstücken hergestellt. Mit Emissionen durch Kreissägen-Betrieb ist daher zu rechnen. Da der Abstand zur neu geplanten Bebauung dem zur bereits bestehenden Bebauung entspricht (von der keine Beschwerden gegen den Betrieb bekannt sind), kann davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb auch für das neue Baugebiet kein Problem darstellt; in den bisherigen Baugenehmigungen wurden diesbezügliche Auflagen nicht erteilt.

7.2 Auswirkungen durch Tierhaltung

Westlich des Brennholz-Betriebs befindet sich eine Pferdekoppel mit Stall. Die kürzeste Entfernung zum geplanten Baugebiet beträgt gut 100 m. Der gleiche Abstand besteht auch schon zu den südlich bereits existierenden Wohnhäusern. Gemäß dem Bayerischen Arbeitskreis "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" bedeutet ein Abstand von 100 m zu Wohngebieten, dass bis zu 150 Pferde immissionsschutztechnisch problemlos gehalten werden können (s. nachfolgende Abbildung 4). Diese Pferdeanzahl wird auf keinen Fall erreicht, so dass der bestehende Abstand mehr als ausreichend ist.

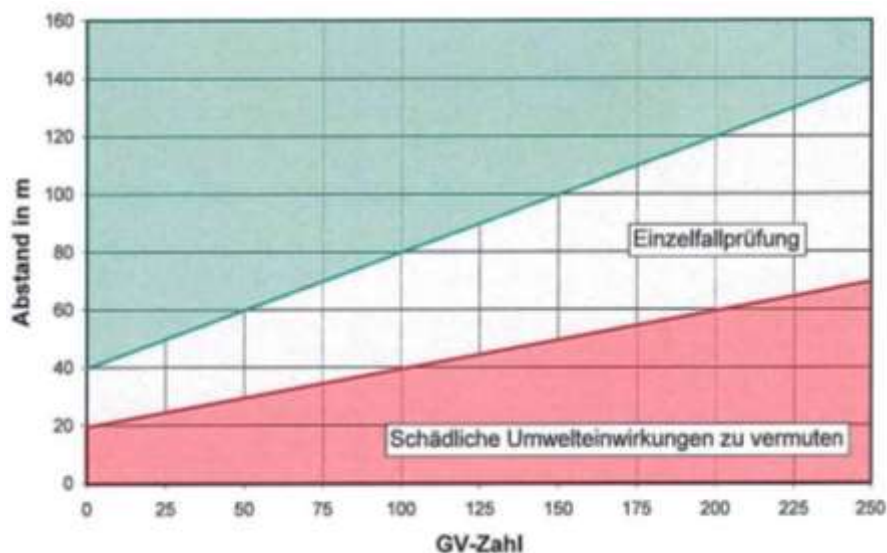


Abb. 4: Abstand von Pferdehaltung zu Wohngebiet (1 Pferd = 1 GV)

7.3 Auswirkungen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Die an das Baugebiet angrenzenden Feldfluren werden landwirtschaftlich genutzt (Feldfruchtanbau, Wiesen). Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft resultierende Emis-

sionen von Staub, Lärm und Geruch sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und daher zu tolerieren. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

7.4 Verkehrslärm von der St 2242

Die östlich vom Baugebiet verlaufende St 2242 ist vom nächstliegenden geplanten Baurecht rund 185 m entfernt. Nachfolgend wird eine überschlägige Lärmberechnung nach dem rechenmodell der langen geraden Straße durchgeführt, ausgehend von der Verkehrszählung 2022 an der Zählstelle 6332-9601. Hier ergab sich ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 2.089 Kfz/24h, mit einem LKW-Anteil von 2,3 % tags (p_t) und 3,3 % nachts (p_n). Um auch eine Aussage für die Zukunft treffen zu können, wurde der DTV von 2022 mit einer Zunahme von jährlich 1 % bis zum Prognosejahr 2032 hochgerechnet.

$$DTV_{2022} \times 1,01^{10} = DTV_{2032} = 2.089 \text{ Kfz/24h} \times 1,01^{10} = 2.308 \text{ Kfz/24h}$$

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h – ohne Berücksichtigung abschirmend wirkender Gebäude – ergibt sich eine zu erwartende Lärmbelastung von tags aufgerundet 47 und nachts knapp über 38 dB(A), wie der nachfolgenden Darstellung entnommen werden kann (siehe unterste Zeile Pegel L_r).

Name der Straße: St 2242		nächstes Haus			
Verkehrszahlen	: 2308 Kfz/24h	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	M	0,060	0,008		
	M (Kfz/h)	138	18		
	p (% Lkw)	2,3	3,3	$L_{m(25)}$	59,5 51,0 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 100 km/h, Lkw 80 km/h			D_V	-0,1 -0,1 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Eingabe			D_{Str0}	0,0 0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0 0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		Tag: 59,4 dB(A)		Nacht: 50,9 dB(A)	
Höhe der Straße	: 341,00 m	Höhe Immissionsort	: 333,10 m		
Geländehöhe an Straße	: 341,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 327,50 m		
Abstand der Fahrspuren	: 3,25 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 185,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur	
s	:	183,57 m	:	186,81 m	
Entfernungskorrektur	:	-8,39 dB(A)	:	-8,49 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	3,05 m	:	3,05 m	
Bodenabsorption	:	-4,41 dB(A)	:	-4,42 dB(A)	
Pegel L_r		Tag: 46,6 dB(A)		Nacht: 38,1 dB(A)	

Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von

tags 55 dB(A) und
nachts 45 dB(A)

werden somit deutlich unterschritten. Eine detailliertere und somit noch mögliche Abschirmungen berücksichtigende Berechnung erübrigt sich daher. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

- 1 Landratsamt Forchheim
- 2 Regierung von Oberfranken
- 3 Staatliches Bauamt Bamberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Kronach
- 5 Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Bamberg, Außenstelle Forchheim
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- 7 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 9 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- 11 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- 13 Herr Kreisbrandrat Oliver Flake
- 14 Kreisheimatpfleger Georg Brütting, Ebermannstadt
- 15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Forchheim
- 16 Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe

Nachbargemeinden

- 17 Gemeinde Hetzles
- 18 Gemeinde Kunreuth (VG Gosberg)
- 19 Gemeinde Langensendelbach
- 20 Gemeinde Pinzberg (VG Gosberg)
- 21 Gemeinde Poxdorf

Der Bauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgt die zweite Beteiligung (Veröffentlichung und öffentliche Auslegung), während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im Gemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich.

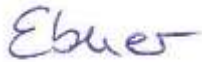
Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 15.01.2024, geändert am 06.05.2024, ergänzt am 16.09.2024

Ku-23.019.7

Für den Fachbereich
Landschaftsplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
☎ 0951-98003-0

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Umweltbelange der Planung sind durch Bestandserfassungen vor Ort durch Landschaftsplaner sowie durch die entsprechende Würdigung der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Verfahrens vorgebrachten Anregungen berücksichtigt worden.

Im Umweltbericht (s. Anhang zur vorliegenden Begründung) ist die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit gemäß dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren dargestellt, mit dem Ergebnis, dass naturschutzfachlich Ausgleichsfläche erforderlich wird. Diese ist in der vorliegenden Planung entsprechend festgelegt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über eine externe Fläche, da intern keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gaiganz Nord 1“ geändert, um die Entwicklung des Baugebietes aus der vorbereitenden Bauleitplanung sicherzustellen.

Die Aufplanung eines Wohngebietes wurde erforderlich, da mit dem Wegfall des Baugebietes „Am Waillenbach“ (wegen ungeeigneten Untergrundverhältnissen) eine neue Option für bauwillige Ortsansässige gefunden werden musste. Alternative Bauflächen östlich und westlich der St 2242 am nordöstlichen Ortsausgang bzw. im Südosten von Gaiganz südlich der Ermreuser Straße sind zwar erschließungstechnisch geeignet, stehen aber mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung (s. Kapitel 1.1 in dieser Begründung).

Gewählt wurden daher die nun aufgeplanten Flächen im Norden von Gaiganz, über die die Gemeinde die entsprechende Verfügungsgewalt über eigenes Eigentum bzw. vertragliche Regelung hat.

Aufgestellt:
Bamberg, den 16.09.2024
Ku-23.019.7

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



i. A. Kutzner