

Gemeinde Königsfeld

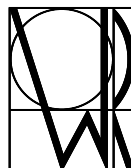
Landkreis Bamberg

Bebauungsplan „Am Sonnengarten“

Begründung

in der Fassung vom 04.10.2018

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE KÖNIGSFELD
LANDKREIS BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM SONNENGARTEN“**

**BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 04.10.2018**

Inhalt

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Verfahren	6
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	7
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	7
4.2 Maß der Nutzung	7
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	8
4.4 Sonstige Festsetzungen	9
5. Gestalterische Ziele der Grünordnung	9
5.1 Maßnahmen der Grünordnung	10
5.2 Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung	10
5.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG	12
6. Erschließung des Baugebietes	13
6.1 Straßenerschließung	13
6.2 Ver- und –entsorgung: Wasser – Entwässerung - Kabelarbeiten	13
7. Immissionsschutz	13
8. Anhang	
Gehölzliste	15

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat von Königsfeld hat am 24.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Sonnengarten“ in Königsfeld aufzustellen.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Königsfeld ist eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung zu verhindern und die Nachfrage nach Bauplätzen durch die zuziehende Bevölkerung in das Gebiet ausgleichen zu können. In Königsfeld besteht aktuell ein Bedarf an mobilisierbarem Wohnbauland. Insbesondere soll durch den Zuzug junger Familien der demografischen Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Gemeinde und können Bauwilligen (nach Satzungsbeschluss) zur Verfügung gestellt werden.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Königsfeld im westlichen Oberfranken ist eine der ältesten Siedlungen in der Nördlichen Frankenalb und liegt an der östlichen Grenze des Landkreises Bamberg auf einer Höhe von 450 bis über 500 m üNN.

Königsfeld besteht aus sieben Ortsteilen und hat insgesamt ca. 1.285 Einwohner (im Jahr 2016). Neben dem Hauptort Königsfeld gehören zur Gemeinde: Huppendorf, Treunitz, Voimannsdorf, Kotzendorf, Poxdorf und Laibarös.

Seit der Gebietsreform vom Mai 1978 bildet Königsfeld zusammen mit den beiden Gemeinden Stadelhofen und Wattendorf die Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld, deren Sitz in Steinfeld ist.

Durch das nördliche Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 22 (Bamberg - Bayreuth) zur Bundesautobahn 70, deren nächstgelegene Auffahrt im ca. 7 km entfernten Scheßlitz ist.

Bamberg liegt ca. 25 km entfernt, Bayreuth ca. 35 km, und als nächstgelegene Versorgungsorte liegen Hollfeld 10 km und Scheßlitz 12 km entfernt.

Die reizvolle Landschaft der Fränkischen Schweiz zieht schon seit langer Zeit Touristen und Ausflugsgäste an. Der Fremdenverkehr gehört in der Region traditionell zu den wichtigsten Wirtschaftsfaktoren.

Die meisten erwerbstätigen Einwohner pendeln nach Bamberg, Scheßlitz oder Heiligenstadt. Die Landwirtschaft, die früher als Haupterwerb das Dorf prägte, wird überwiegend im Nebenerwerb betrieben.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Königsfeld war in den vergangenen Jahren leicht rückläufig: Zwischen den Jahren 2008 und 2016 fiel die Einwohnerzahl von 1.335 auf 1.285.

Die Einwohnerabnahme beruhte zum Teil auf Abwanderungen: im Jahr 2016 standen 23 Zuzügen 49 Abwanderungen gegenüber; die natürliche Bevölkerungsbewegung im selben Jahr verlief mit 12 Geburten und 10 Sterbefällen leicht positiv (Statistik Kommunal 2017).

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Königsfeld ist in den vergangenen Jahrzehnten gestiegen: 1960 standen noch 27 Geburten 15 Todesfällen gegenüber; im Jahr 1987 nahmen die Altersgruppen von 0 - 17 Jahren noch 23,5 % der Bevölkerung ein; im Jahr 2016 betrug der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis einschließlich 17 Jahren 17,3 %.

Um dieser demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, sollen durch das neue Baugebiet insbesondere junge Familien angesprochen werden.

Königsfeld bietet von seiner Infrastruktur her für Familien gute Voraussetzungen.

In Königsfeld gibt es eine Grundschule. Die weiterführende Schule ist die Gesamtschule in Hollfeld.

Die medizinische Grundversorgung in Königsfeld wird durch Arzt und Physiotherapeut gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus liegt in Scheßlitz.

Sowohl in Scheßlitz als auch in Hollfeld gibt es alle Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf.

Neben vier Gaststätten gibt es auch eine Brauerei, verschiedene Dienstleister und eine öffentliche Bücherei.

In Königsfeld befindet sich die katholische Kirche St. Jakobus, die auch den Kindergarten und die Kinderkrippe in Königsfeld betreibt.

In der Gemeinde gibt es die verschiedensten Vereine, unter anderem eine Blaskapelle, einen Gesangsverein, der Fränkische-Schweiz-Verein, die DJK Königsfeld und zwei Schützenvereine. Jeder Ortsteil hat eine eigene Freiwillige Feuerwehr.

Das Bebauungsplangebiet „Am Sonnengarten“ liegt am nördlichen Ortsrand von Königsfeld und hat eine Fläche von ca. 8250 m². Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 410 und 411 der Gemarkung Königsfeld komplett, die Fl.Nr. 413 teilweise und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg mit angrenzender landwirtschaftlichen Fläche
- im Süden durch angrenzende Bebauung
- im Osten durch die Kreisstraße BA 11

Derzeit wird die zukünftige Baufläche landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete

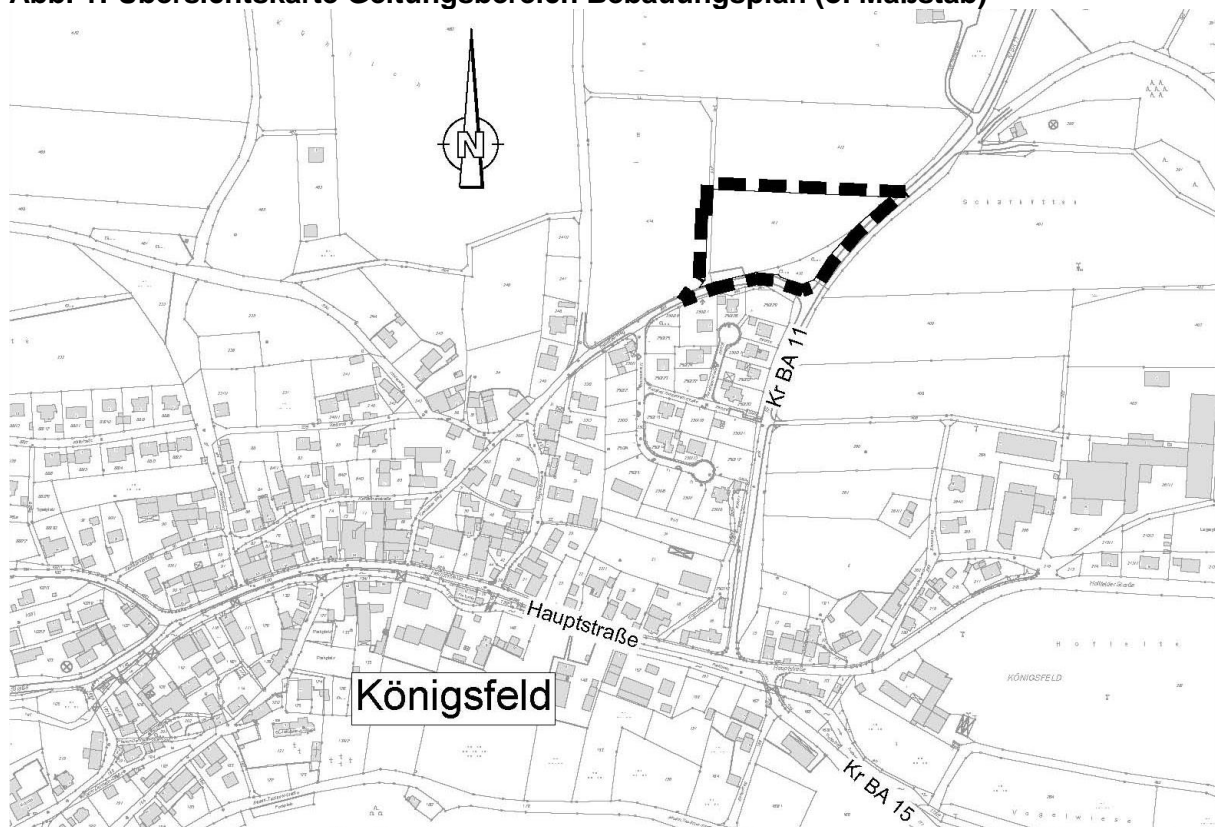
Königsfeld liegt im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.

Landschaftsschutzgebiete oder ähnliche Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder SPA-Gebiete (Special Protection Area, d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie), werden nicht berührt.

Denkmale

Es gibt keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus. Es sind auch keine schützenswerte Ensembles betroffen.

Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan (o. Maßstab)



3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m².

Es soll kein UVP-pflichtiges (UVP: Umweltverträglichkeitsprüfung) Vorhaben zugelassen werden und es liegen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH (spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz) und europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.

Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten demzufolge über § 13a Abs. 2 BauGB auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 statt.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Königsfeld liegt am östlichen Rand der Planungsregion „Oberfranken-West“ im „Allgemeinen Ländlichen Raum“. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen und gehört zum Nahbereich des Unterzentrums Scheßlitz. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bamberg.

Königsfeld liegt in der Nördlichen Frankenalb, im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang“ als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB an die durch den Bebauungsplan veranlasste Nutzungsänderung hin zu „Wohnbaufläche“ „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 8.250 m². Auf dieser Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausgeschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	6613 m ²	80,2 %
Verkehrsflächen:	1242 m ²	15,1 %
Fläche für Regenrückhalt:	387 m ²	4,7 %
Gesamt:	8.242 m ²	100,0 %

Im Baugebiet sollen ca. 10 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgröße von ca. 530 m² bis ca. 820 m² reicht.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet höchstens 0,35. Garagen und Carports können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt. Die Verwirklichung des 2. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Bezugspunkte sind der Mittelpunkt des Gebäudes (Diagonalen des Haupthauses) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

Maximale Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe bzw. der zulässige höchste Punkt des Daches wurde in Abhängigkeit von der verwendeten Dachneigung festgelegt. Als unterer Bezugspunkt dient die Erdgeschossfußbodenoberkante (siehe unten).

Dachneigung	Maximale Höhe der Gebäude
0-10°	6,5 m
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Firstrichtung

Die Firstrichtung wurde weitgehend parallel zur Straße festgelegt. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

Dachgestaltung:

Zur Dacheindeckung sind im Baugebiet Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner, grauer und schwarzer Farbe sowie in Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupferblech und aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind gestattet.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,75 m betragen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können – soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind Flachdächer für Garagen und Carports zulässig. Eine Begrünung wird empfohlen.

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune, an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit einer Höhe von max. 1,20 m einschließlich eines Sockels von bis zu 0,30 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig.

Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste (s. Anhang) auszuwählen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grenzen der Nachbargrundstücke gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante sind nicht zulässig. Auf dem Grundstück sind Veränderungen bis max. 0,75 m zulässig.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

Leitungen zur Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Am nördlichen Ortsrand von Königsfeld soll ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Der nördliche Teil wird als Ackerfläche genutzt, der südliche Teil als Grünland, auf dem auch eine

größere Hecke wächst. Da die Hecke (ca. 500 m²) im Zuge der Bebauung komplett wegfällt, wird sie durch Neuanpflanzung in Absprache mit der uNB ausgeglichen.

Durch die Nutzung der Flächen sind daher keine besonderen Lebensräume oder Habitate von Tieren oder Pflanzen zu erwarten. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten kann daher ausgeschlossen werden.

5.1 Maßnahmen der Grünordnung

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Je angefangener 200 m² überbauter Fläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Gehölzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Als Ortsrandeingrünung soll auf privatem Grund eine dichte, ca. 1,0 m breite Hecke ohne Durchlässe gepflanzt werden. Die Heckenpflanzung wird so angeordnet, dass der Abstand zur Grundstücksgrenze 0,75m eingehalten wird und die Höhe von 1,5m nicht überschritten werden darf: Sie soll im Norden des Baugebietes dem sanften Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft dienen und ist von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten.

Es wurde der Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Fassaden bzw. Dächern begrünt werden können.

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Es soll – soweit möglich - der Versickerung zugeführt oder in Zisternen gesammelt werden, um es für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen. Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

5.2 Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung

Einleitung

Im Rahmen des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Umwelt geplant. Durch die Eingriffe kann es zu Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten kommen. In der nachfolgenden Erheblichkeitsabschätzung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und
- falls erforderlich, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz

Ausgangspunkt - Vorbelastung

Ausgangspunkt ist die bestehende Nutzung des Planungsgebietes sowie der unmittelbar angrenzenden Gebiete. Das Plangebiet selber wird landwirtschaftlich genutzt und weist einen geringen ökologischen Wert auf. Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes steht eine Hecke mit einzelnen Bäumen. Die Größe der Hecke beträgt ca. 500 m².

Vorbelastungen des Raumes bestehen insbesondere angrenzend an das Planungsgebiet durch die vorhandenen Kreisstraße BA11, die Gemeindestraßen mit der umliegenden Bebauung und die umgebende landwirtschaftliche Fläche. Durch diese wirken Immissionen, Lärm, Licht, Bewegungsreize auf das Gebiet ein.

Wirkfaktoren bzgl. Artenschutz

Im Folgenden werden die in Bezug auf den Artenschutz relevanten Wirkfaktoren kurz aufgezeigt.

Baubedingt

Die baubedingten Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während der Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung des Bauvorhabens beendet sind.

Im Einzelnen sind folgende Beeinträchtigungen möglich oder zu erwarten:

- Räumung des Baufeldes inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung: Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich unversiegelter oder unbefestigter Flächen des Baufeldes.
- Der Baubetrieb und der Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Lärmbelastungen sowie Störungen durch Bewegungsreize.
- Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieser das bisherige Maß übersteigt.
- Im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zur Staubentwicklung kommen, die je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt ist mit minimalen Auswirkungen zu rechnen. Einzig die eigene Wohnnutzung (Lärm, Licht- und Bewegungsreize) und das Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise haben Auswirkungen auf das Plangebiet.

Anlagebedingt

Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen:

- Versiegelung
- Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung
- Bewegungsreize, Licht und Lärm durch an- und abfahrenden Liefer- und Besucherverkehr

Relevanzprüfung

Die Fläche weist nur eine geringe Qualität als Nahrungs-, Fortpflanzungs-, oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse auf. Geschützte Lebensstätten von Vögeln wie Bruthöhlen oder Fledermausquartiere (Baumhöhlen) wurden auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der Begehungen nicht angetroffen. Wenige Altnester von Vögeln wurden im Bereich der südöstlich gelegenen Hecke angefundnen.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen als unwahrscheinlich zu sehen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist ebenfalls aus diesem Grund auszuschließen.

Betroffenheit der Arten

Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich der Bebauung mit geringer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Hierdurch gehen keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es auch im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt.

Um eine Tötung von Tieren auszuschließen, sollte die vorhandene Hecke mit Einzelbäumen, in der Zeit vom 01.10 – 28.02 außerhalb der Vogelbrutzeiten gerodet werden. Eine relevante Störung durch das Wohngebiet kann ausgeschlossen werden, da mögliche Störungen wenig über das derzeitige Maß hinausgehen.

5.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG (Beseitigung der Hecke)

Durch die Planung ist eine Rodung der im Südosten gelegenen Hecke erforderlich. Gemäß Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i. V m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bedarf die Beseitigung der Hecke eines Antrags. Diesem kann zugestimmt werden, sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen. In diesem Fall überwiegt nicht die Bereitstellung an Wohnraum gegenüber dem Interesse am Biotopschutz, dessen höherer Rang durch das generelle gesetzliche Veränderungsverbot verdeutlicht wird (siehe Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG). Somit muss lt. uNB die Heckenbeseitigung als ausgleichspflichtige Maßnahme angesehen werden.

Die Hecke hat lt. einer durchgeführten Vermessung eine Größe von ca. 500 m². Die Bepflanzung der im Norden des Geltungsbereiches auf Privatgrund entstehenden Ortsrandeingrünung soll teilweise der Kompensation zu rodenden Hecke im Süden des Baugebiets dienen. Nach Rücksprache mit der uNB vom Landratsamt Bamberg wird der restlichen Kompensation aufgrund des beschränkten Platzangebots außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugestimmt.

In Absprache mit der Gemeinde und der uNB wurde festgelegt, dass das schon im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurstück Fl.Nr. 112 der Gemarkung Huppendorf als Ausgleichsflächen festgesetzt wird.

Auf der Fl.Nr. 112 in der Gemarkung Huppendorf erfolgt die Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft. Die genaue Lage und der Umfang der Neupflanzung erfolgt seitens der Gemeinde in Ansprache mit der uNB.

Ausführung und Pflege:

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen sowie Hecken (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.

Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen.

Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Straßenerschließung

Das Baugebiet „Am Sonnengarten“ wird über eine bestehende Gemeindestraße an die Haupt- und Kreisstraße BA 31 sowie an die Kreisstraße BA 11 in Königsfeld angeschlossen. Über diese ist das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Intern wird das Baugebiet von der Gemeindestraße aus durch einen Ring erschlossen.

Folgende Straßen- bzw. Wegbreiten sind beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Erschließungsstraße:	
Fahrbahn:	4,50 m
Mehrzweckstreifen	<u>1,50 m</u>
	6,00 m

In Gemeinderatssitzungen wurde dieses Konzept zur Gestaltung der Erschließungsstraße (Straßenquerschnitt, Straßenführung) im Detail entschieden. Es ist vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen mit Betonpflaster zu befestigen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen; für größere Wohnungen (größer 50 m²) sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

6.2 Ver- und –entsorgung: Wasser – Entwässerung - Kabelarbeiten

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde Königsfeld durch den Zweckverband Juragruppe.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in das im Südosten des Geltungsbereichs geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Die genaue Anschlussmöglichkeit erfolgt erst im Rahmen der Erschließungsplanung.

Änderungen sind im Bereich der Kabel notwendig. Im Süden bzw. Südosten des Baugebietes entlang der Kreisstraße und der Gemeindestrasse verlaufen durch das zukünftige Baugebiet bestehende unterirdisch verlegte Kabel (u.a. Telekom, Bayernwerk etc.), die im Zuge der Erschließung verlegt werden müssen. Die genaue Trassierung der Erdkabel erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Der Anschluss des geplanten Baugebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Treunitzer Weg.

Durch diese und die am Plangebiet entlang verlaufende Kreisstraße BA 11 ergeben sich Lärmbelastungen, die in das Baugebiet einwirken. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der wenig befahrenen Kreisstraße von 221/24h (KFZ-Gesamtverkehr pro Tag) und der

Gemeindestraße (Treunitzer Weg) eine Belastung nicht zu befürchten ist. Aufgrund der Nähe der beiden östlichen Wohnhäuser zur Kreisstraße BA11 wird empfohlen, auf den zur Straße liegenden Hausseiten entsprechende Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des neuen Wohngebietes grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Betrieben und dem geplanten Baugebiet besteht.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen nachts, am Wochenende und an Feiertagen zu rechnen ist.

Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen

Um innerhalb des Baugebietes mögliche Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) zu beschränken, wird die folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall ist hierzu ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Aufgestellt: 24.07.2018

Satzungsbeschluss: 04.10.2018

Königsfeld, 04.10.2018

Bamberg, 04.10.2018

.....
Gisela Hofmann,
Erste Bürgermeisterin



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

8. Anhang

Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen