



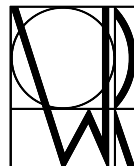
Markt Burgwindheim
Landkreis Bamberg

**Bebauungsplan „Unterweilerer Berg“
in Burgwindheim**

VORENTWURF
Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 09.05.2023

Bearbeitung:



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

**MARKT BURGWINDHEIM
LANDKREIS BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN „UNTERWEILERER BERG“
IN BURGWINDHEIM**

**VORENTWURF
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

IN DER FASSUNG VOM 09.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
3. Verfahren und planungsrechtliche Situation	8
3.1 Planaufstellungsverfahren	8
3.2 Regionalplan und Landesentwicklungsplan,	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	12
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	12
4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude	12
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	13
4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	14
5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	15
6. Erschließung des Baugebiets	15
6.1 Straßenerschließung und Wege	15
6.2 Wasserver- und -entsorgung	16
6.3 Löschwasserversorgung	16
6.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen	17
7. Immissionsschutz	17
8. Umweltbericht	19
8.1 Einleitung	19
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	19
8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	19
8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	23
8.4.2 Ausgleich	24
8.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	29
8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	30
8.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30

8.9	Landschaftsschutzgebiet LSG-00569 01; Begrenzung der Bebauung	30
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Marktgemeinderat von Burgwindheim hat am 29.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterweilerberg“ mit integriertem Grünordnungsplan in Burgwindheim aufzustellen. Am 09.05.2023 hat der Gemeinderat den Namen des Bebauungsplanes zu „Unterweilerer Berg“ geändert und den Geltungsbereich um die Fläche für Regenrückhalt und die Ausgleichsfläche erweitert.

Es gehört zur Angelegenheit der Gemeinde das gesamte Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht auch u. a. darin, neue Wohnbauflächen auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Dieses Bestreben zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Durch jeden Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Da die Bevölkerungsentwicklung seit Jahren im Markt tendenziell zurückgeht: seit 2018 (1313 EW) bis Ende 2021 (1297 EW) und vor allem in den jüngeren Altersgruppen (18 bis 25) die Einwohnerzahlen deutlich abnehmen: 1987: 415 EW; 2011:304 EW; 2021: 206 EW, deutet dies darauf hin, dass der Mangel an Wohnraum und an mobilisierbarem Bauland für Abwanderungsentscheidungen der jüngeren Generation eine Rolle spielt. Die Gemeinde verfolgt das Planungsziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, Eigentum der Bevölkerung zu fördern und insgesamt der demographische Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Hinweis dafür ist die stetig steigende Anzahl der älteren Einwohner (über 65): Jahr: 1987: 308 EW; 2011:342 EW; 2021: 418 EW. Insgesamt möchte die Gemeinde mit der Baulandausweisung dieser Entwicklung gegensteuern.

Betrachtet man die Bevölkerungsbewegung seit 2010, so fällt auf, dass im Markt Burgwindheim tendenziell ein negatives Wanderungssaldo besteht. Außer in den Jahren 2018 und 2021 übersteigt die Zahl der Abwanderungen die Anzahl der Zuzüge. Insgesamt beträgt die Bevölkerungsabnahme in Folge von Wanderungen und der natürlichen Bevölkerungsbewegung bis 2022 im unteren zweistelligen Bereich. Auch dieser Tendenz soll durch die Ausweisung des Baugebietes entgegengetreten werden.

Bei der Prüfung hat der Markt auch die Potentiale der Innenentwicklung (klassische Baulücken, Leerstand) vollständig überprüft. Derzeit stehen dem Markt keine Bauplätze zu Verfügung, die den Bauwilligen angeboten werden können. Zwar existieren teilweise einzelne Baulücken oder alte Gebäude mit Leerstand, die privaten Eigentümern gehören. Anfragen des Marktes zum Erwerb oder zum Weiterverkauf an private Investoren bleiben aber meistens erfolglos, da keine Bereitschaft besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu veräußern. Bei den freien Bauplätzen handelt es sich zu einem nicht unerheblich hohen Anteil um sog. „Enkelgrundstücke“, d. h. um Flächen, die im Familieneigentum verbleiben sollen (also nicht auf dem freien Markt gehandelt werden), um zukünftigen Generationen und Nachkömmlingen Baumöglichkeiten im Ort bieten bzw. sichern zu können.

Dieses Potenzial bei Gebäudeleerstand abzurufen, bedarf einem eher langfristigen Prozess und kann von Politik und Verwaltung, Eigentümern, Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architekten und Planern nur gemeinsam bewältigt werden. Um jetzt kurzfristig Bauwilligen Möglichkeiten zu bieten, spielt das Baugebiet „Unterweilerer Berg“ als zukünftige Wohnbaufläche für den Markt eine sehr wichtige Rolle.

Des Weiteren gibt es in Burgwindheim kaum Wohnbauflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Lediglich im Osten und im Süden von Burgwindheim wären zwei kleinere Areale für Wohnbebauung vorgesehen, welche aber aus eigentumsrechtlichen Gründen dem Markt nicht zur Verfügung stehen und keine vernünftige Flächengröße für ein Baugebiet dieser Größenordnung haben.

Als Resümee soll durch die Ausweisung des Baugebietes auch die Abwanderung der jungen Generation aus dem ländlichen Raum, der Vergreisung und Verringerung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Für den Markt Burgwindheim wird das Baugebiet als Bereicherung betrachtet, um junge Familien zu begrüßen und so einer sinkenden Einwohnerzahl, auch im Hinblick auf die Zahl der Kindergartenkinder und Grundschüler, entgegenwirken zu können.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Burgwindheim ist ein Markt im Westen des oberfränkischen Landkreises Bamberg im Regierungsbezirk Oberfranken. Er liegt im Steigerwald im Tal der Mittelbrach, ca. 25 km westlich von Bamberg.

Im Zuge der Gebietsreform wurden die Gemeinden 1972 Kötsch, Untersteinach und Unterweiler zum Markt Burgwindheim eingemeindet. Seit 1978 bilden Ebrach und Burgwindheim eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Ebrach. Gemeinsam zählen sie zur Metropolregion Nürnberg.

Burgwindheim besteht aus elf Gemeindeteilen: Burgwindheim, Kappel, Kehlindsdorf, Kötsch, Mendenmühle, Mittelsteinach, Obersteinach, Oberweiler, Schrappach, Untersteinach und Unterweiler.

Die Nachbargemeinden sind Burgebrach, Schlüsselfeld und Ebrach im Landkreis Bamberg, und Rahenebrach im Landkreis Haßberge.

Burgwindheim ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden: die Bundesstraße 22 verläuft von Ost nach West durch Burgwindheim. Richtung Süden verlaufen die Kreisstraßen BA 20 und BA 44 zur acht Kilometer südlich verlaufenden Autobahn A 3. Nach Norden führt die BA 23 nach Rahenebrach.

Außerdem besteht eine Busverbindung nach Bamberg: somit ist Burgwindheim auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (VGN: Verkehrsverbund Großraum Nürnberg).

Bis 2003 führte die Bahnlinie Strullendorf - Ebrach durch Burgwindheim. Auf der stillgelegten Bahnstrecke befindet sich seit 2007 ein Radweg. Durch den Ort verläuft der Fernwanderweg „Fränkischer Marienweg“.

Burgwindheim ist mit ausreichenden Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder ausgestattet. Es gibt eine katholische Kindertagesstätte St. Jakobus mit ca. 120 Plätzen.

Mit den umliegenden Gemeindeteilen wurde der Schulverband Burgwindheim gebildet. In Burgwindheim hat eine Grundschule mit Mittagsbetreuung. Weiterführende Schulen befinden sich in Ebrach, Burgebrach, Bamberg, Gerolzhofen und Wiesentheid. Die Schüler werden mit dem Bus zu den jeweiligen Schulen gebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterweilerer Berg liegt am westlichen Ortsrand von Burgwindheim, direkt an das Gebiet des Bebauungsplanes Toracker-Süd angrenzend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücksnummern 237 und 239/2 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern 217/2, 218 und 240 (alle Gemarkung Burgwindheim) und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen, Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südosten durch bestehende Bebauung
- im Süden durch den Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse und daran angrenzende Bebauung

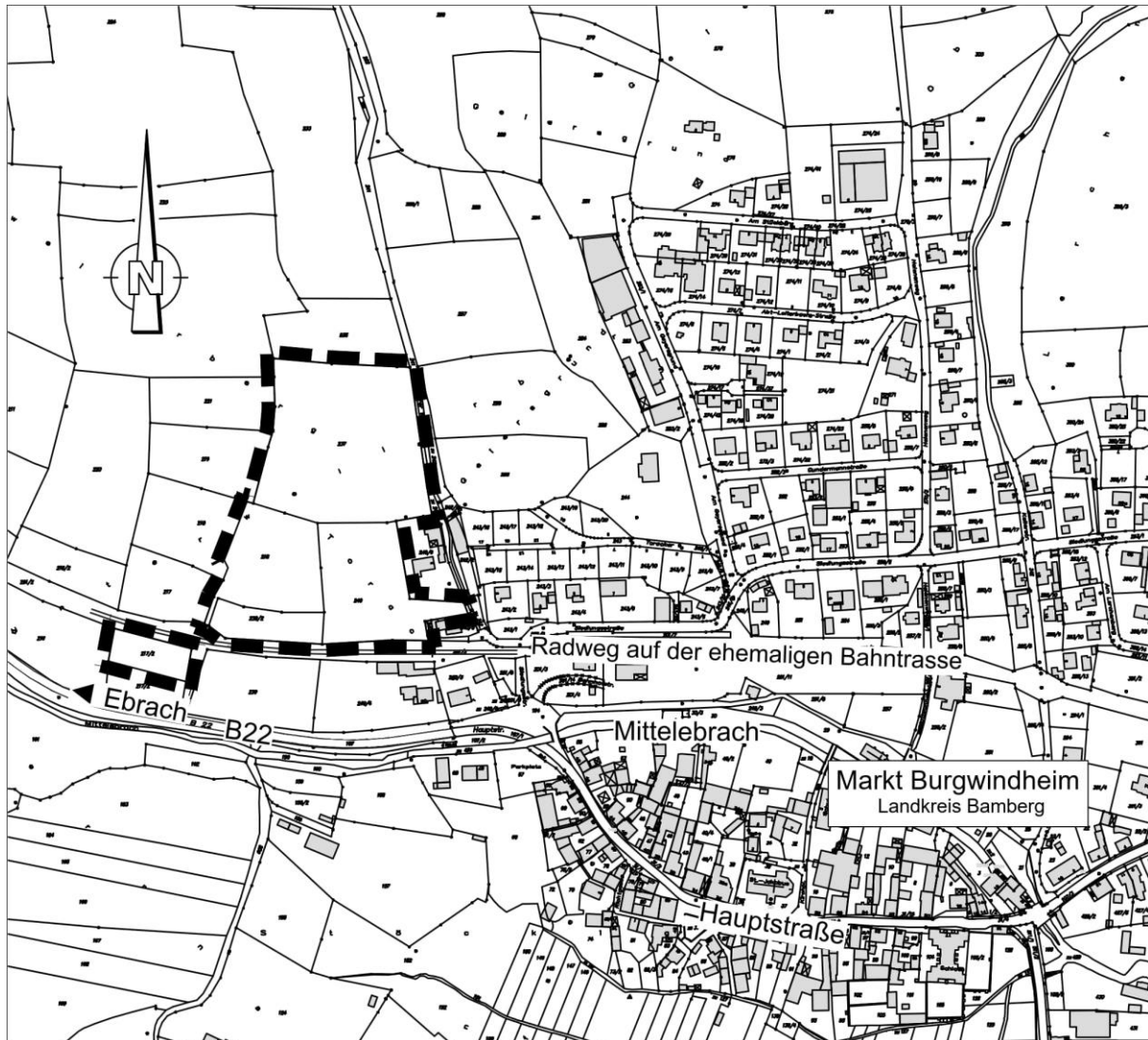


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

Des Weiteren ist eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 291 der Gemarkung Kötsch vorgesehen.

Schutzgebiete und Biotope

Das Plangebiet liegt im Naturpark Steigerwald (NP-00014) und teilweise innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ LSG-00569.01. In Rücksprache mit der uNB (untere Naturschutzbehörde) wurde die Grenze der möglichen Ausdehnung des Wohngebietes auf den jetzt westlichen Rand des Geltungsbereiches begrenzt (s. auch Kapitel 8.9 der Begründung).

Teilweise innerhalb des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 6129-0074 (Hecken und Hohlwege in der Flur um Burgwindheim). Das Biotop liegt im Böschungsbereich des angrenzenden Wirtschaftsweges Fl. Nr. 241 (Gemarkung Burgwindheim) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ein Erhaltungsgebot ist in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Schutzgebiete wie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH), Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

Bau- und Bodendenkmale

Im bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, Ein Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Überschwemmungsgebiet

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

Radwege / Wanderwege

Südlich vom Planungsbereich führen die überregionalen Fernradwege „Radrunde Oberfranken“ und der Fernradweg „2FrankenRadweg“ entlang, der die Städte Würzburg und Bamberg miteinander verbindet. Diese Strecke bildet auch für die örtlichen Fahrradfahrer eine wichtige Verbindung für die einzelnen Ortsteile und darüber hinaus.

Am direkten westlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Fränkische Marienweg“ vorbei, der auch von Pilgern als Wanderweg zur Ihren Wallfahrtsorten genutzt wird.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Marktgemeinderat von Burgwindheim hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Unterweilerberg“ mit integriertem Grünordnungsplan in Burgwindheim beschlossen.

Da sich im Zuge der detaillierten Planung die Planbezeichnung und der Umgriff geändert haben, wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 09.05.2023 geändert. In der gleichen Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 statt.

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

In der öffentlichen Marktgemeinderatsitzung am wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Regionalplan und Landesentwicklungsplan,

Der Markt Burgwindheim liegt im Südwesten der Planungsregion „Oberfranken-West“ und ist als allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbereich gekennzeichnet.

Der Markt Burgwindheim und der Markt Ebrach gehören demselben Nahbereich an. Burgwindheim liegt zwischen dem Grundzentrum Ebrach, dem Mittelzentrum Markt Burgebrach an der Verkehrsachse der B 22 und dem Grundzentrum Schlüsselfeld, das nächste Oberzentrum ist die Stadt Bamberg. Burgwindheim hat sich mit Ebrach zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen, der Sitz der VG liegt im Grundzentrum Ebrach.

Naturräumlich gehört Burgwindheim in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und in der Naturraum-Einheit „Steigerwald“.

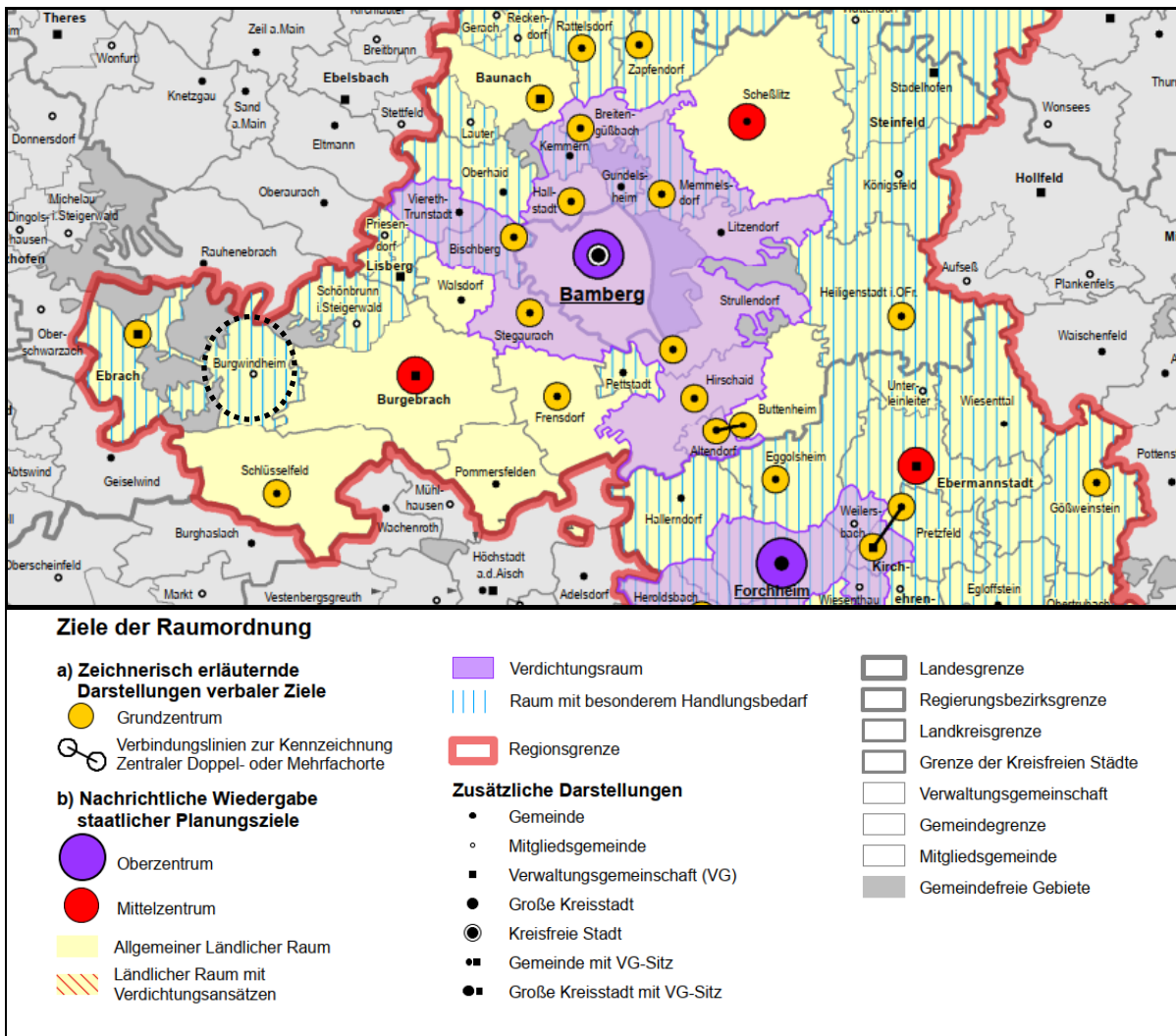


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage des Marktes schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm treffen folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu:

Demographischer Wandel

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Burgwindheim ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Unterweilerer Berg“ wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

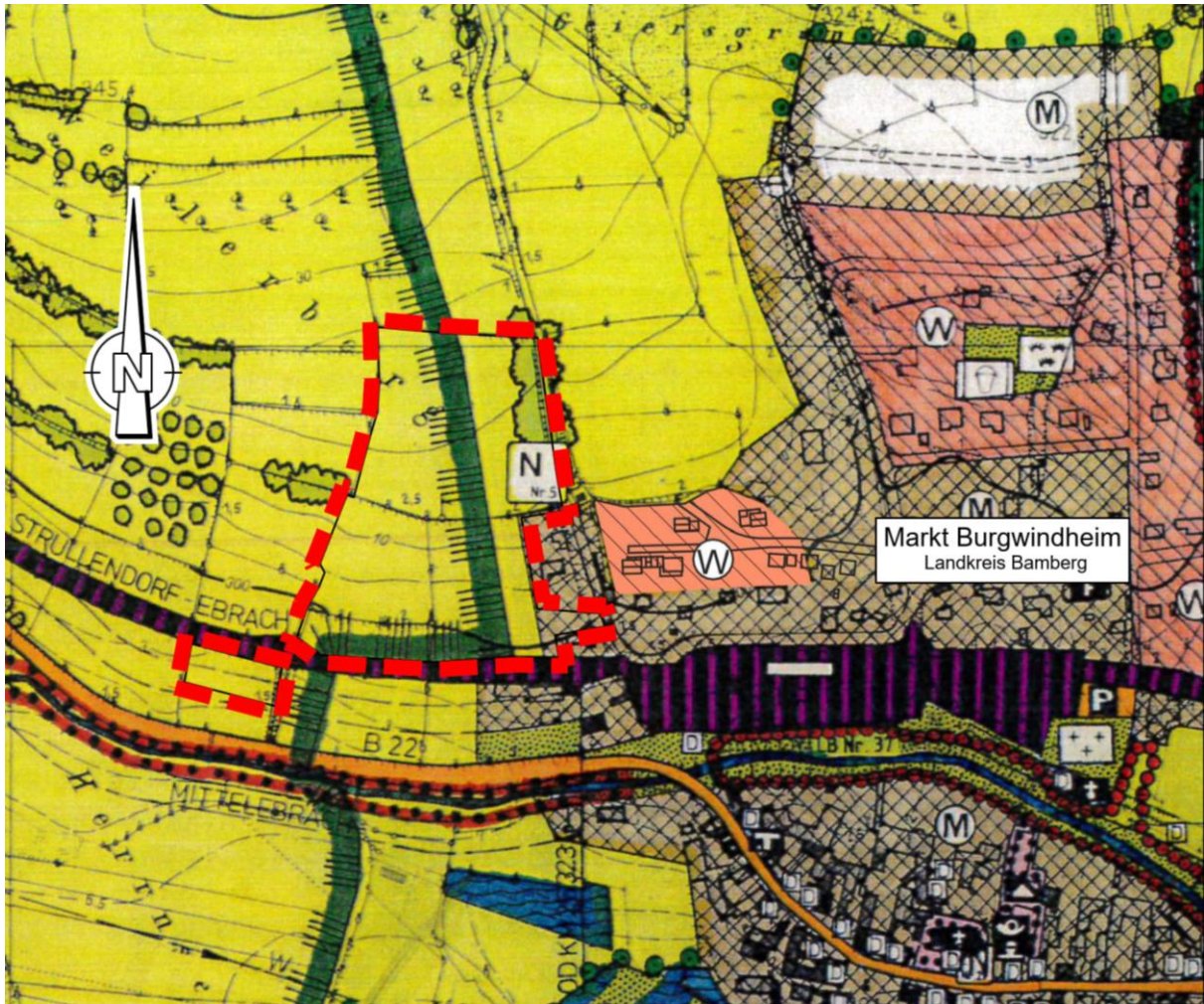


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.)

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,78 ha (33.778 m²), wobei der Planungsbereich ca. 29.198 m² beträgt. Zum Geltungsbereich zählen aber auch die extern liegenden Fläche der Rückhalteanlage für Oberflächenwasser (ca. 1.624 m²) und die Ausgleichsfläche (ca. 2.956 m²).

Im Planungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	21.819 m ²	64,6 %
Verkehrsflächen:	5.238 m ²	15,5 %
Grünfläche:	2.140 m ²	6,3 %
Fläche für Rückhalteanlage:	1.624 m ²	4,8 %
Externe Ausgleichsfläche:	2.956 m ²	8,8 %
Gesamt:	33.778 m²	100,0 %

Im Baugebiet sollen ca. 38 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgröße von ca. 379 m² bis ca. 813 m² reicht.

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude

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.

Damit wird insgesamt ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht und man gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6 bzw. 0,9 und ist an die Zahl der Vollgeschosse angepasst.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Um den Bauherren gewisse Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, wird die die Höchstzahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf II (nördlicher Bereich) bzw. in Hanglage auf III (südlicher Bereich) festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Für die in den mit a bezeichneten Bauparzellen liegenden Häuser wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) 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.

Für die in den mit b bezeichneten Bauparzellen liegenden Häuser wird die Höhe der EFOK mit max. 1,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Durch diese Festsetzung will die Gemeinde erreichen, dass im Baugebiet eine einheitliche Höhenentwicklung hergestellt wird. Hierdurch wird eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten

Maximale Höhe der Gebäude

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Dabei hängt die maximale Gebäudehöhe von der Dachneigung ab. Bei 0°-38° geneigten Dächern darf die maximale Gebäudehöhe 7,5 m, bei 38°-52° 8,5 m betragen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Diese Festsetzung soll eine homogene Höhenentwicklung der Gebäude bewirken und die Baukörper nicht so wuchtig erscheinen lassen.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

Bauweise

Damit der Charakter eines Ein-/Zweifamilienhausgebietes entsteht, sind die Wohngebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Firstrichtung

Aufgrund der Geländetopographie und um ein einheitliches Ortsbild zu bekommen, hat sich der Markt entschieden, die Firstrichtung im Süden weitgehend parallel zum Hang oder zur Straße festzulegen. Im nördlichen Bereich können die Häuser nahezu parallel zur Straße oder senkrecht dazu ausgerichtet werden. Bei einer Ausführung ohne First (z.B. ZD, FD) ist die längere Gebäudeseite (bei quadratischem Grundriss: eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten.

Dachgestaltung:

Dachbegrünung ist bei allen Dachformen zulässig. Aus Gründen vor allem des Blendschutzes werden glasierte Ziegel und glasierte Dachsteine zur Dacheindeckungen nicht zugelassen. Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien, unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech oder Titanzink sind generell nicht zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,70 m betragen.

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

Festsetzungen für die Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im Bebauungsplan ist aus diesem Grund festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind.

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

Festsetzung zu Bodenbewegungen und Einfriedungen

Um das Anlegen von Gärten mit einigermaßen horizontalen Flächen zu ermöglichen und eine größere Ausnutzung der Flächen im steileren Gelände zu gewährleisten, gilt im südlichen Bereich (Nutzungsschablone mit III Vollgeschossen (U+II)):

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 1,0 m zulässig. Zur Abstützung des Geländes sind Stützmauern jeglicher Art und Trockenmauern aus Naturstein zulässig. Eine Einfriedung ist ergänzend zulässig.

In dem schwach geneigten nördlichen Bereich (Nutzungsschablone mit II Vollgeschossen(II)) gilt:

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 0,50 m zulässig. Zur Abstützung des Geländes sind Stützmauern jeglicher Art und Trockenmauern aus Naturstein zulässig. Eine Einfriedung ist ergänzend zulässig.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlattenzäune mit Lattenabstand von minimal 0,08 m oder Stabmattenzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Stabmattenzäune mit Folienbespannung sind unzulässig.

Zur Überwindung der Höhenunterschiede aufgrund von Aufschüttungen und Abgrabungen an der Grundstücksgrenze gelten die Regelungen des Kapitels 4.2.

Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste auszuwählen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten. Die Schenkellängen richten sich nach der vorgesehenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Sämtliche Sichtdreiecke sind vom Ingenieurbüro überprüft worden.

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

Altlasten

Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes ist der Hinweis zum Umgang bei Altlastverdachtsfällen mit aufgenommen. 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 und Maßnahmen der Grünordnung

Im Westen von Burgwindheim soll ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen.

Der Geltungsbereich ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ins Tal der Mittelebrach ab.

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. Demnach ist pro angefangener 200 m² überbauter Fläche entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Gehölzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Damit Gärten naturnah gestaltet werden und keine sogenannten „Schottergärten“ oder Gärten mit ähnlich gestalteten kargen Flächen entstehen, sind nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

Die in der Mittel des Plangebietes liegende Hecken- und Gehölzstrukturen und das am nord-östlichen Rand befindliche Biotop (Nr. 6129-0074) bleiben erhalten (Erhaltungsgebot). Auch die im Baugebiet bestehenden Bäume sollen weitestgehend von Rodung geschont werden, soweit die Fläche des Baumstandortes nicht für den Straßenbau oder Kanalbau in Anspruch genommen wird.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds und zur Randeingrünung sind an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Baumpflanzungen festgesetzt.

Weitere umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen entstehen: So wird zum nördlichen Rand des Baugebietes ein mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünfläche entstehen, die auch dazu dient das Außenbereichswasser schadlos am Baugebiet abzuleiten.

6. Erschließung des Baugebiets

Je nach Bedarf an Bauparzellen und je nach Möglichkeit einer Finanzierung des Baugebietes kann die Gemeinde das Baugebiet in zwei Bauabschnitte erschließen. Der erste Bauabschnitt würde zuerst den südlichen Abschnitt (BA I) betreffen, damit man Anschluss an das bestehende Straßennetz und auch an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erhält.

6.1 Straßenerschließung und Wege

Innere und äußere Erschließung

Die Hauptzufahrt des Baugebietes erfolgt über den „Unterweilerer Weg“, eine nördlich abzweigende Seitenstraße der Siedlungsstraße. Vom „Unterweilerer Weg“ zweigt die neue Erschließungsstraße des Baugebietes“ in Richtung Westen ab und führt über eine Kehre durch den Hang, um den Höhenunterschied zu überwinden. Die Straße schwenkt Richtung

Norden und erreicht die Obere Ebene des Geländes. Der nördliche Bereich des Baugebietes ist mittels eines Rings erschlossen. Für eine spätere Erweiterung in Richtung Osten und um eine Notzufahrt in das Baugebiet zu erhalten, wurde im nördlichen Bereich die Straße an den Wirtschaftsweg Fl. Nr. 241 der Gemarkung Burgwindheim angeschlossen.

Zur Erreichbarkeit der westlichen Ackerflächen (Flurstücke: 219, 221 und 222, alle Gemarkung Burgwindheim) ist im Norden des Geltungsbereiches ein Wirtschaftsweg vorgesehen.

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

Haupterschließungsstraße

Fahrbahn:	4,50 m
Mehrzweckstreifen/Gehweg:	1,50 m

Es ist derzeit vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen/Gehweg mit Betonpflaster zu befestigen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im Bebauungsplan ist aus diesem Grund festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in dem Markt Burgwindheim über den „Zweckverband der Wasserversorgung „Auracher Gruppe“.

Das Baugebiet „Unterweilerer Berg“ in Burgwindheim soll im Trennsystem entwässert werden:

Der Anschluss an das Schmutzwasserssystem erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal im Unterweilerer Weg bzw. in der Siedlungsstraße. Das Schmutzwasser wird dann der gemeindeeigenen Kläranlage im Ortsteil Kappel zu geführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Baugebiet in Regenwasserkanäle gesammelt und einem im Süden vorhergesehener Rückhalteanlage zugeführt. Um den Kanal an das Becken anzuschließen ist es erforderlich, den Radweg zu kreuzen. Das Becken wird je nach Versickerungswert des Bodens und je nach dem Grundwasserspiegel entweder als Regenrückhaltebecken oder als Versickerungsbecken ausgebildet.

Anschließend ist es vorgesehen, den (Not-)Auslauf des Beckens mittels eines Regenwasserkanals unter der Bundesstraße B22 gedrosselt in die Mittelebrach einzuleiten. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung werden die DWA-Merkblätter M 153 und A 138 beachtet. Erforderlichenfalls wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

6.3 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der wirksamen Brandbekämpfung muss eine ausreichende Löschwasserversorgung von 800l/min über 2 Std. vorhanden sein. Zur Löschwasserentnahme sind geeignete Hydranten, vorzugsweise in der Ausführung „Überflur“, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Sie sind so anzuordnen, dass die Wasserentnahme leicht ermöglicht wird. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschritten werden.

Die Zufahrtstraßen müssen den einschlägigen Vorschriften - Normen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und ausreichend befestigt und tragfähig sein (Achslast 10 to.). Ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 4 m ist für die Feuerwehr einzuhalten. Auf öffentlichen Verkehrsgrund sind ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr sicherzustellen.

6.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Der Markt Burgwindheim ist durch die Bayernwerk Netz GmbH an die Stromversorgung und durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetzt angeschlossen. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit den Betreibern abzustimmen.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist das Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG aus Bamberg mit einer Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden. Die Schalltechnische Untersuchung hängt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Die Aufgabenstellung des Schallgutachtens war es, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der bestehenden Bundesstraße B22 und etwaige daraus resultierende Konflikte mit der geplanten Nutzung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu untersuchen und zu beurteilen. Gegebenenfalls sollten Schutzmaßnahmen erarbeitet werden, um etwaige Konflikte planerisch zu lösen.

Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

- Im Plangebiet werden durch die Verkehrsgeräusche Beurteilungspegel bis zu 57/49 dB(A) Tag/Nacht verursacht, die innerhalb der Baugrenzen somit zwar oberhalb der heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen.
- Im Rahmen der Abwägung von Schallschutzmaßnahmen wurde als Lösung vorgeschlagen, dass der erforderliche Schallschutz durch den baulichen Schallschutz, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (z. B. Fenster, Wände, Dächer), sichergestellt wird.

Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen [Nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohndielen bzw. Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.] sind gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

- $R'_{w,ges} \geq 32$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Die komplette Untersuchung bezüglich des Verkehrslärmes ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage angehängt.

Gewerbelärm

In einer ersten Stellungnahme des Büros Möhler + Partner wurde Folgendes beschrieben: Auf dem Grundstück FINr. 240/4 an der Hauptstraße 50 in dem Markt Burgwindheim befindet sich ein Maler- und Verputzerbetrieb. Das Grundstück wird dabei über zwei südliche Zu-/Abfahrten von der Hauptstraße sowie einer nördlichen Zu-/Abfahrt über den Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse erschlossen.

Auf dem Grundstück befinden sich im südöstlichen Bereich zwei Wohngebäude sowie im östlichen Bereich an der nördlichen Grundstücksgrenze Betriebsgebäude des gewerblichen Betriebs.

Detaillierte Angaben zum Betriebsumfang (Betriebszeiten, Mitarbeiter, Fahr- und Parkverkehr durch Lieferverkehr etc.) bzw. der Betriebsgenehmigung liegen gegenwärtig nicht vor.

Nach Norden zum Plangebiet weisen die Betriebsgebäude vermutlich keine Öffnungen auf. Nach Westen weist das Betriebsgebäude jedoch eine teiloffene Holzverschalung auf. Westlich des Betriebsgebäudes befindet sich ein Lagerplatz mit einer Fläche von ca. 50 m² für Gerüstteile.

Relevante Geräusche aus ähnlichen Handwerksbetrieben sind u. a. durch folgende Tätigkeiten zu erwarten:

- Mitarbeiter- und Kundenverkehr auf dem Betriebsgrundstück
- Lieferverkehr auf dem Betriebsgrundstück mit Fahr-, Park- und Rangierverkehr
- Verladetätigkeiten innerhalb und außerhalb der Betriebsgebäude per Hand oder ggf. Gabelstapler o. ä.

Zur weiteren Klärung des Sachverhalts sind Angaben zum Betriebsumfang (u. a. zur Nutzung des Lagerplatzes etc.) bzw. der Betriebsgenehmigung erforderlich. Diese Angaben für die genauere Beurteilung werden derzeit von der Gemeinde eingeholt. Für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wird das Gutachten diesbezüglich ergänzt und ggfs. die Festsetzungen erweitert.

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.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das neue Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

In dem Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass mit Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Die Landwirtschaft ist jedoch sehr von Witterungseinflüssen abhängig, daher werden landwirtschaftliche Arbeiten nicht nur während der Tagesstunden ausgeführt. Mit Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist daher auch während der Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechnen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

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

Das komplette Schallschutzgutachten und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung) der Bebauungsplanunterlagen bei.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll in Burgwindheim am westlichen Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Umfang und Art der Bebauung sind in den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Das Plangebiet grenzt an den nördlichen Talrand der Mittelebrach. Mit den mittleren jährlichen Niederschlägen von ca. 600 mm bis 650 mm gehört es zu den trockenen bis mäßig feuchten Gebieten Bayerns. Die mittlere jährliche Temperatur liegt mit ca. 7° bis 8° zu den wärmeren Regionen Bayerns. Die Kaltluftentstehungsgebiete im Gemeindegebiet sind die Offenlandbereiche, die als Acker bzw. Grünland genutzt werden, während die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete dienen. Eine wichtige Leitbahn für den regionalen oder lokalen Luftaustausch stellt der Auebereich der Mittelebrach dar. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht verkleinert, durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht weiter zerschnitten und hierdurch in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkung:

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche gibt es kaum Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den teilweise versiegelten Boden kann weniger Wasser verdunsten, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann.

Um einem Aufheizen des Gebietes im Sommer entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen wie Mindestbepflanzung der Hausgärten, Randeingrünungsmaßnahmen, möglichst Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen etc. festgesetzt. Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingt die Lufthygiene und die Lufttemperatur geringfügig negativ beeinträchtigt.

Ergebnis:

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Plangebiet herrschen laut Ingenieurgeologischer Karte fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm vor, die eine teils mittlere bis hohe Tragfähigkeit aufweisen. Der Baugrundtyp besteht überwiegend aus Festgesteinen wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen. Altlasten sind in diesen Bereich nicht bekannt. Der Boden ist durch die ackerbauliche Nutzung geprägt. Aufgrund der Hangneigung und Korngrößenverteilung kann es zu Abschwemmungen kommen. Die Böden sind teilweise wasserundurchlässig bei höherem sandigem Anteil oder wasserundurchlässig bei eher tonigem Material. Das Planungsgebiet liegt aufgrund der Böden und des Klimas in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird der Boden auf größeren Flächen versiegelt und überbaut sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. (z. B. auch im Rahmen der Gestaltung) umgestaltet. Ackerböden gehen verloren und es erfolgt ein Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Der Boden ist anlagebedingt bebaut und bewachsen und ist damit vor Erosion geschützt. Allerdings gehen durch die Bodenversiegelung die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in den versiegelten Bereichen teilweise verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Im Bebauungsplan sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf der Fläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt.

Ergebnis:

Durch die Planung sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ in geringem bis mittlerem Maß zu erwarten, Flächen werden teilweise versiegelt, andere Teilflächen werden gärtnerische neu gestaltet. Es erfolgt keine bodenmechanische Bearbeitung oder Düngung mehr.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserflurabstand ist bedingt durch die Hanglage relativ groß, genaue Untersuchungen haben nicht stattgefunden. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Hanglage des Gebietes zu Erosion führen.

Genauere Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht gemacht werden.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit den entstehenden Straße, Zufahrten, Stellplätzen etc. und der damit verbundenen Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate geringer. Insgesamt wird das Regenwasser der versiegelten Flächen vermutlich teilweise oder größtenteils über die Kanalisation abgeführt werden und der Rückhalteanlage am südlichen Rand des Plangebietes geleitet. Ob die Rückhalteanlage als Versickerungsanlage ausgeführt wird, steht zum derzeitigen Stand der Planung nicht fest. Nähere Angaben und Möglichkeiten hierzu sollten in einem Bodengutachten dargelegt werden. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan wie die Empfehlung von Dachbegrünungen, die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster etc. lassen sich negative Auswirkungen reduzieren.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von besonderen Tier- und Pflanzenarten direkt auf der Fläche wird nicht erwartet. Eine Relevanzprüfung oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach schriftlicher Mitteilung von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bamberg als nicht notwendig erachtet worden.

Beschreibung:

Auf den Ackerrainen und am nordöstlichen und südöstlichen Rand zwischen den bearbeiteten Flächen sind Gehölze vorzufinden. Sowohl das Gehölz zwischen der Fl. Nr. 237 und Fl. Nr. 218, beide Gemarkung Burgwindheim, als auch das Biotop (Nr. 6129-0074 (Hecken und Hohlwege in der Flur um Burgwindheim) auf der Fl. Nr. 242 der Gemarkung Burgwindheim bleiben erhalten. Auch die auf der Fl. Nr. 201/2 gelegenen Gehölz nördlich des Radweges sind von der Planung nicht berührt.

Vor allem die auf Fl. Nr. 237 und der Fl. Nr. 218 gelegenen Flächen werden ackerbaulich intensiv genutzt. Diese beiden Flächen weisen keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen. Hochwertiger sind die Grünflächen der Fl. Nr. 239/ 2 und der Fl. Nr. 218, die eine potenzielle Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches darstellen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und Straßen ist das Gebiet häufig gestört und nur für sogenannte ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist eher auszuschließen.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen und sehr intensiven Nutzung als unwahrscheinlich zu sehen. Aus diesem Grund sind Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ebenfalls auszuschließen.

Ergebnis:

Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches mit relativ geringer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Hierdurch gehen keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden Vorbelastung durch die umliegende Nutzung ist nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Wohnbaufläche auszuschließen ist. Dadurch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Tals der Mittelebrach. Der Untersuchungsraum liegt genau auf dieser Grenze zwischen dem flachem Talgrund und den nördlich ansteigenden Hängen des Talraumes. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird durch den Talgrund der Mittelebrach, die landwirtschaftlichen Flächen, die bestehenden Gehölze und die östlich angrenzende Bebauung geprägt.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird in die Landschaft eingegriffen. Durch die Lage des Plangebietes ändert sich auch das Landschaftsbild. Die Größe und Form des Wohngebietes führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Jedoch gilt es, das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft einzubinden, indem dieser Eingriff durch verschiedene Maßnahmen wie Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude, Anpflanzung von Bäumen, Randeingrünungsmaßnahmen, Erhalt bestehender Hecken und Gehölzen etc. reduziert wird. Dadurch wird das Wohngebiet möglichst gut in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:

Durch die Eingrünung an den Rändern, die Höhenbegrenzung der Häuser etc. werden im Bebauungsplan die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert und das Wohngebiet möglichst gut in die Landschaft eingebettet. Dadurch sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Burgwindheim. Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B22, von landwirtschaftlichen Flächen und östlichen angrenzenden Bebauungen umgrenzt und befindet sich an den nördlichen Hängen des Tals der Mittelebrach. Erholungseinrichtungen wie die überregionalen Fernradwege „Radrunde Oberfranken“ und der Fernradweg „2FrankenRadweg“ führen südlich am Planungsbereich entlang. Diese Strecke bildet auch für die örtlichen Fahrradfahrer eine wichtige Verbindung für die einzelnen Ortsteile. Am direkten östlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Fränkische Marienweg“, der auch von Pilgern als Wanderweg zur Ihren Wallfahrtsorten genutzt wird. Insgesamt stellt der Talraum der Mittelebrach mit den faunistischen und floristischen Besonderheiten ein Erholungspotential der Gemeinde dar und wird vor allem im Bereich der naturnahen Erholungsformen wie Spazieren gehen, Wandern, Fahrradfahren, Angeln usw. genutzt.

Auswirkungen

Durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche wird keine Minderung der Naherholungsfunktion für das Tal der Mittelebrach erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund des Wohngebietes nicht wesentlich verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Wohnbebauung in diesen Bereich störend wirken. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im gesamten Wohnbauflächenbereich des Bebauungsplanes wird der Störfaktor abgemildert und die Auswirkung reduziert. Für den Naturpark Steigerwald bedeutende großflächige Wälder und Wiesenflächen sind nicht betroffen.

Ergebnis

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch das Wohngebiet auf den Menschen als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche genutzt werden. Für die Gehölze bestände keine unmittelbare Rodungsgefahr. Die Fläche würde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

Jedoch erhalten die Anwohner und Bauwilligen auch kein weiteres Angebot an neuen Bauplätzen. Was vor allem junge Familien dazu bewegen kann in andere Gemeinden oder Städte zu ziehen, was wiederum zu einer Erhöhung der Fortgezogenen führt und eine Beschleunigung des demografischen Wandels zur Folge hat.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen, Dachbegrünung) empfohlen, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen oder einer Versickerung zuzuführen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist der vorgesehenen Rückhalteanlage für Oberflächenwasser weiterzuleiten.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu fördern, sind alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. Dazu ist ein gesondertes Baugrundgutachten zu erstellen und die lokale Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Schutz des Oberbodens eingetragen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete oder Biotope vermieden. Der Geltungsbereich liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen wenige Heckenstrukturen und einzeln Bäume vorzufinden sind.

Dadurch weist das Planungsgebiet keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen.

Weiterhin sind Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes festgesetzt. So ist je 200 m² überbauter Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Gehölzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Durch die Erhaltungsmaßnahmen werden bestehende Gehölzstrukturen geschützt und durch die festgesetzten Pflanzgebote werden umfassende neue Gehölzhabitate geschaffen, so dass von keiner Verschlechterung lokaler Artenpopulationen auszugehen ist. Damit keine kargen Privatgärten entstehen, sind unbebaute und unbefestigte Flächen zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Um weitem dem Artenschutz Rechnung zu tragen, sind zum Schutz von brütenden Vögeln eine Rodung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes und zum Schutz von Nachtfaltern und anderer nachtaktiver Tiere sollen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

8.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im geplanten allg. Wohngebiet liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes der derzeitige Zustand der Flächen als Ausgangszustand zu bewerten. Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche im Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste (BayKomV) vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades.

Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche x Ausgangszustand x Eingriffsfaktor

Zusätzlich können bei geeigneten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bis zu 20% abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten und Biotope werden normalerweise auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwerteliste in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und beträgt im vorliegenden Fall 0,35.

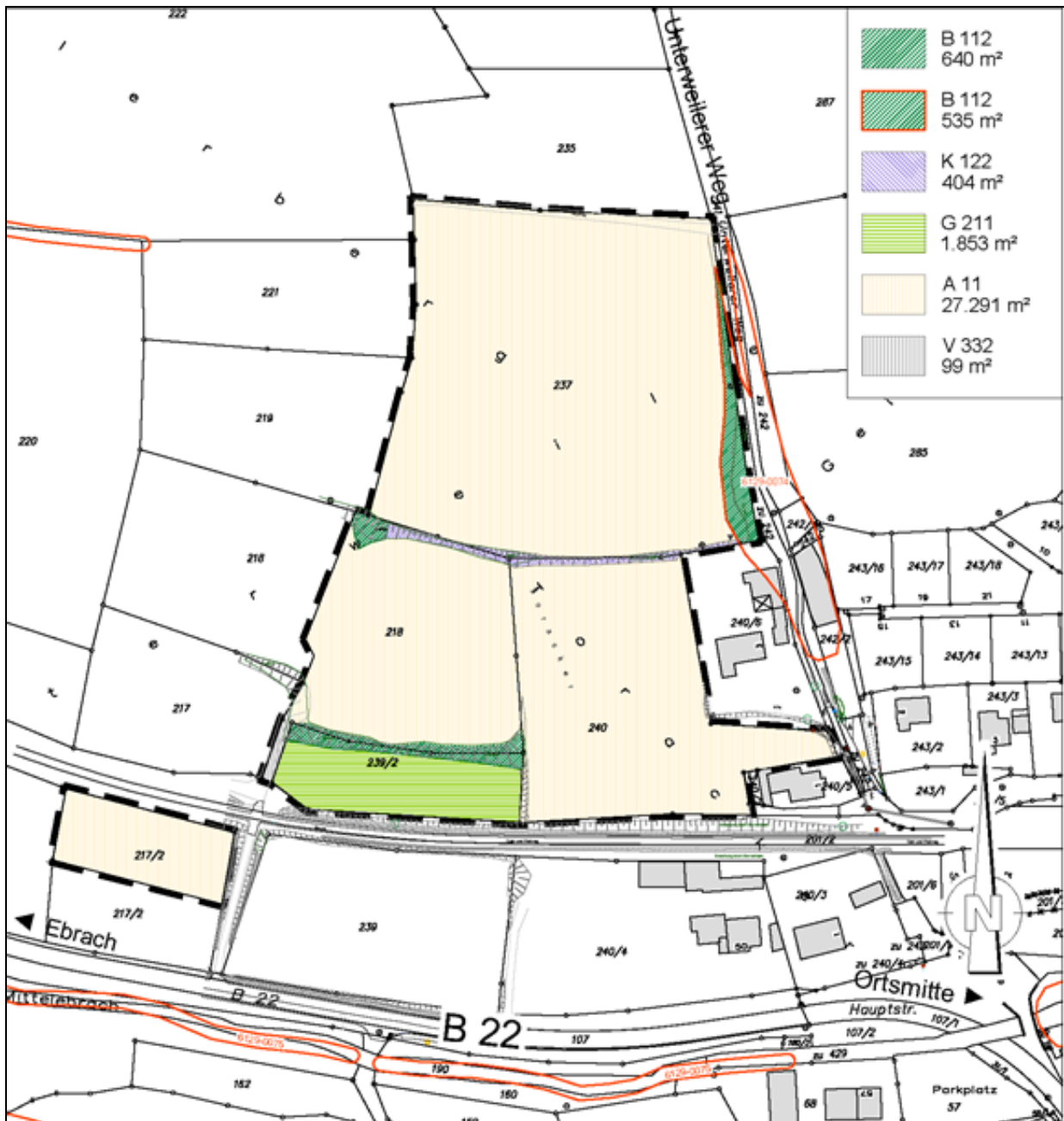








Abb. 4.: Ausgangszustand des Plangebietes (ohne Maßstab)

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die gesamte Planungsbereichsfläche von 30.822 m² herangezogen. Die Fläche B112 mit roter Umrandung ist als eingriffsneutral zu sehen, da diese Fläche erhalten bleibt. Somit sind 30.287 m² zu bilanzieren. Der Planbereich befindet sich im Naturpark Steigerwald und teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)).

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind folgende Flächen betroffen:

 B 112 640 m ²	B 112 Mesophile Gebüsche / Hecken in der Abbildung: derzeit wird diese Fläche als Grünanlage o. Baumbestand am Siedlungsbereich genutzt.
 B 112 535 m ²	B 112 mit roter Umrandung -eingriffsneutral- Mesophile Gebüsche / Hecken
 K 122 404 m ²	K 122 Mäßig artenreiche Säume/Staudenfluren - frisch bis mäßig trockener Standorte
 G 211 1.853 m ²	G 211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
 A 11 27.291 m ²	A 11 Intensiv bewirtschafteter Acker
 V 332 99 m ²	V332 Bewachsener Grünweg

Bestandserfassung Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.853	6	0,35	3.891,3
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	640	10	0,35	2.240,0
V332	Bewachsener Grünweg	99	3	0,35	103,9
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	27.291	2	0,35	19.103,7
K122	Mäßig artenreiche Säume/Staudenfluren – frisch bis mäßig trockener Standorte	404	6	0,35	848,8
Summe [WP]		8.382			26.187,7

Tab1.: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist geprüft worden, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Anlage von Ortsrandeingrünung	Ortsrandeingrünungen dienen sowohl der Verbesserung der Orts- und Landschaftsbildes als auch der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I 8.2 (Hecken) und 8.3 (Bäume)
Erhalt von bestehenden Gehölzen	Best. Grünflächen mit ihren Hecken, Gehölzen und Bäumen stellen einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar	Festsetzung in dem BBP B I 8.4 (Erhaltungsgebot)
Verwendung sickerfähiger Pflaster	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in dem BBP B I 8.7 (Befestigung)
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen	Reduzierung u. Minimierung von Störungen nachaktiver Fauna durch nichtstoffliche Immissionen	Festsetzung in dem BBP B I 8.8 (Beleuchtung)
Summe (max. 20 %)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		23.568,9

Tab2.: Ermittlung des Planungsfaktors

Der Ausgleichsbedarf des geplanten Baugebietes beläuft sich insgesamt auf 23.568,9 WP.

Ausgleichsberechnung und - fläche

Der gesamte Ausgleichsbedarfes wird extern auf einer Teilfläche der gemeindlichen Fl. Nr. 291 der Gemarkung Kötsch ausgeglichen. Derzeit wird die zukünftige Ausgleichsfläche als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet.

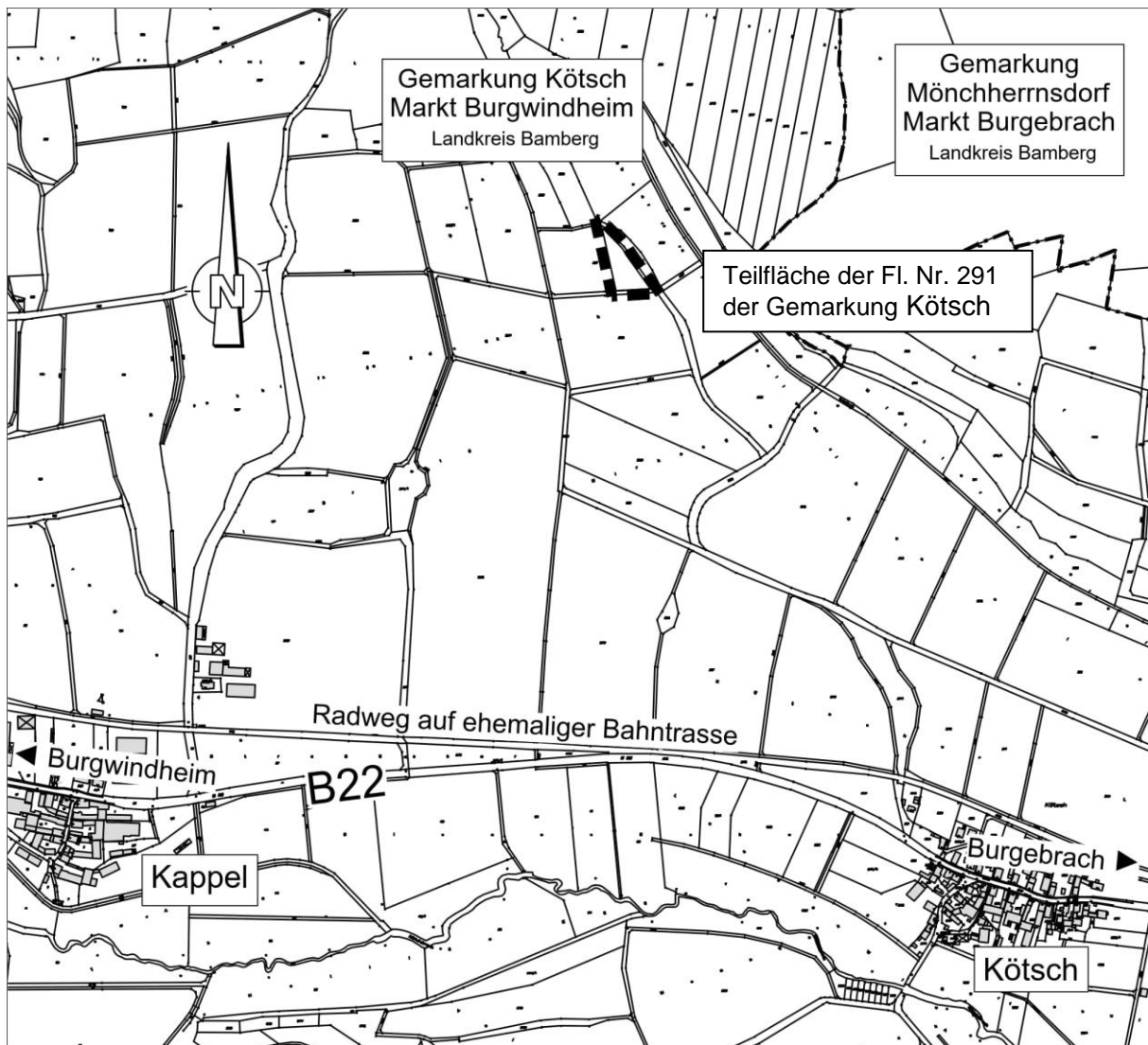


Abb.5: Übersicht der Lage externe Ausgleichsfläche

Die Fläche soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Dazu wird eine artenreiche Extensivwiese angelegt und gepflegt. Zur Anlage wird gebietsheimisches Saat- und Mähgut verwendet. Bei der Arten- und Sortenwahl der Obstbäume ist auf gebietseigene Arten/Sorten zu achten. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche wird B441 mit 12 Wertpunkte angesetzt. Aufgrund der langen Entwicklungszeit werden zwei Wertepunkte vom Prognosezustand abgezogen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von 23.568,9 Wertpunkten erzielt.

Die vollständige Ermittlung des Ausgleichsumfangs kann nachstehende Tabelle entnommen werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand n. der BNT-Liste			Prognosezustand n. der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Eingriffsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1		Intensiv bewirtschafteter Acker	2	41	Streuobstbestände im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland	10	2.947	8	0	23.576
Summe Ausgleichumfang in Wertpunkte										23.576

Tab 3.: Ermittlung des Ausgleichumfangs

Ausgleichsmaßnahme

- Anlage einer Streuobstwiese -

Um Streuobstbestände im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland (B441 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

8.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung des Wohngebietes an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Ausgleichsbedarf auswirken. So konnte durch den Planungsfaktor der Ausgleichsbedarf um 10% gesenkt. Damit ist der notwendig

Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich reduziert worden.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.). Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden überprüft. Die im Osten und Süden von Burgwindheim laut Flächennutzungsplan noch freien Wohnbauflächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und wären auch von den Flächengrößen nicht ausreichend dimensioniert.

Dabei hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung vollständig überprüft und festgestellt, dass zwar einzelne Baulücken oder alte Gebäude mit Leerstand existieren. Meistens bleiben aber Anfragen erfolglos, da keine Bereitschaft besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu verkaufen.

Weitere alternative Planungsmöglichkeiten stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

8.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.9 Landschaftsschutzgebiet LSG-00569 01; Begrenzung der Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „LSG 00569 01 innerhalb des Naturparks Steigerwald“. Nach Auskunft des Landratsamtes ist die Ausdehnung der Wohnbebauung hinsichtlich des Befreiungstatbestandes aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bis zur westlichen Geltungsbereichsline des Bebauungsplanes zu begrenzen (siehe Abbildung 6). Die in der Abbildung 6 markierte rote Linie stellt den westlichen Rand des Geltungsbereiches dar.

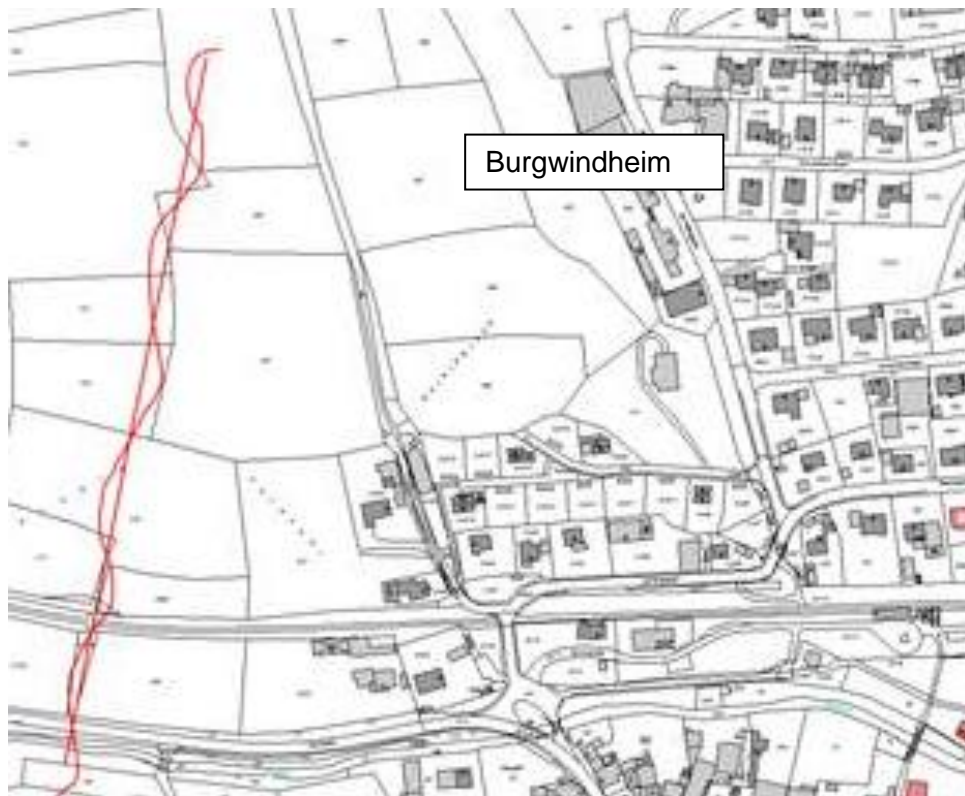


Abb.6: Begrenzung der Bebauung (rote Markierungslinie, o. M.)

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Burgwindheim zu schaffen. Der Markt Burgwindheim will durch die Ausweisung des Baugebietes die Wohnsituation im Markt verbessern und der Bevölkerung die Möglichkeit geben, ein Eigenheim möglichst in der Heimatgemeinde zu realisieren, um damit der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken. Derzeit kann die Marktgemeinde Bauwilligen keine Bauparzellen anbieten, da dem Markt keine zur Verfügung stehen. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Wohnbaufläche geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Boden, Pflanzen/Tiere, Landschaft und Mensch und auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen zu erwarten sind. Von Bedeutung ist insbesondere die Beanspruchung von Grasfluren mit eingestreuten Gehölzbeständen an den Feldrainen und dem Biotop am nordöstlichen Rand des Baugebietes. Diese Hecken- und Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten werden (Erhaltungsgebot). Dieses Erhaltungsgebot soll auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei gehölzbewohnenden Vogelarten sowie bei den Arten der Kulturlandschaft vermeiden.

An dem neu geplanten Standort sind keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen.

Durch die Lage des Wohngebietes, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der Ausgleichsbedarf kann außerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkungen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Erstellt am: 09.05.2023

Burgwindheim, 09.05.2023

.....
 Johannes Polenz,
 Erster Bürgermeister

Bamberg, 09.05.2023



WEYRAUTHER
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
 96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
 TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich