



Bebauungsplan – Verbindlicher Bauleitplan
„Pfarrwiese“
Gemeinde Altendorf, Ortsteil Seußling

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsangabe

1.0. Angaben zur Gemeinde

- 1.1. Lage im Raum
- 1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche
- 1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

2.0. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

3.0. Überörtliche Planungen

- 3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

4.0. Örtliche Planungen

- 4.1. Flächennutzungsplan
- 4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

5.0. Angaben zum Plangebiet

- 5.1. Lage im Gemeindegebiet
- 5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 5.3. Topographie
- 5.4. Klimatische Verhältnisse
- 5.5. Hydrologie
- 5.6. Vegetation
- 5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten
- 5.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

6.0. Städtebaulicher Entwurf

- 6.1. Flächen
- 6.2. Bauliches Konzept

7.0. Verkehrserschließung

8.0. Grün- und Freiflächenkonzept

- 8.1 Freiflächen, Bepflanzung
- 8.2 Befestigte Flächen

9.0. Erschließung

- 9.1. Entwässerung
- 9.2. Trink-/ Löschwasser
- 9.3. Strom
- 9.4. Gas
- 9.5. Telefon, Internet
- 9.6. Müllentsorgung

10.0. Immissionsschutz

11.0. Hochwasserschutz

12.0. Umweltbericht

13.0. Entwurfsverfasser

1.0. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Altendorf liegt südlich des Landkreises Bamberg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Bamberg entfernt. Der Ortsteil Seußling liegt etwa 1 km südwestlich von Altendorf, durch den in nord/südlicher Richtung verlaufenden Rhein-Main-Donau-Kanal und die Regnitz von diesem getrennt.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Ortsteils Seußling umfasst ca. 0,3 km², die Bevölkerungszahl beläuft sich auf ca. 550 Einwohner.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

In Altendorf ist der dortige Bahnhof erreichbar, mit dem die Gemeinde an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn und des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen ist. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen Gemeindeteilen.

Wichtigste Verkehrsanbindung ist die Bundesautobahn 73 Suhl – Nürnberg (Frankenschnellweg); Seußling ist über Altendorf an die entsprechende Anschlussstelle Buttenheim angebunden.

Nach Norden kann über Köttmannsdorf die Staatsstraße 2260 Würzburg / Ebermannstadt und damit auch die B 505 erreicht werden

2.0. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung des Ortes erforderlich ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrundstücken ist die Gemeinde daher bemüht, Bauflächen für eine Wohnbebauung auszuweisen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen und zur Vermeidung isolierter Neuausweisungen „auf der Grünen Wiese“ sollten bevorzugt vorhandene innerörtliche Baulücken geschlossen werden.

In Seußling sind innerhalb des Gemeindegebietes noch bebaubare Flächen für eine maßvolle Erweiterung verfügbar, die sich gleichsam als Ortsabrundung in die Struktur des Ortes einfügen. Der Gemeinderat Altendorf hat deshalb beschlossen, im Gemeindegebiet Altendorf – Ortsteil Seußling gemäß § 2 Absatz 1 und § 8 BauGB den Bebauungsplan „Pfarrwiese“ aufzustellen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung, die mehrheitlich den Charakter eines Wohnbaugebiets aufweist, sollen die Bauflächen grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die zunächst beabsichtigte Ausweisung einer Teilfläche als Mischgebiet wird nicht weiter verfolgt, da dies in enger räumlicher Nähe zu den angrenzenden Wohnbauflächen und den damit verbundenen Beschränkungen keine Vorteile bezüglich einer eventuellen nicht störenden gewerblichen Nutzung bietet.

3.0. Überörtliche Planungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) gehört die Gemeinde Altendorf zum Verdichtungsraum Bamberg. Die Verdichtungsräume sollen unter anderem so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch vertretbare Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird.

Weiterhin ist in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) liegt Altendorf auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Bamberg über Forchheim und Erlangen nach Nürnberg führt.

Nachbargemeinden sind die Märkte Hirschaid und Buttenheim, beide Landkreis Bamberg, sowie der Markt Eggolsheim und die Gemeinde Hallerndorf im Landkreis Forchheim.

4.0. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Lediglich kleinere Randbereiche der Grundstücke 111, 112 und 121/4 sind als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Sinne einer Berichtigung anzupassen.

4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

In den benachbarten Bereichen ist der Bebauungsplan „Sandwehr“ vorhanden.

5.0. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Baugebiet liegt ca. 200-250 m südöstlich des Ortszentrums von Seußling und teilt sich in zwei Teile. Die über die Fl.-Nr. 111 erreichbare Fläche auf Fl.-Nr. 81 greift in den bislang ausschließlich als Grünfläche genutzten Bereich zwischen dem alten (oberen) Ortskern und der im Tal verlaufenden neueren Bebauung mit Siedlungsstruktur ein. Die geplante Bebauung auf Fl.- Nr. 121/4 schließt eine Lücke zwischen zwei neueren Siedlungsteilen.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet grenzt im Nordosten an eine bestehende Siedlung mit Wohngebietscharakter, ebenso im Südwesten. Der geplante nordwestliche Teil greift in eine Grünfläche mit bestehendem Streuobstbestand. Nach Südosten öffnet sich das geplante Baugebiet zur freien Landschaft und grenzt an einen entlang des Schutzdamms verlaufenden Wiesenweg.

5.3. Topographie

Während der südwestliche Planungsbereich fast eben auf einer Höhe von 248,5 m liegt, steigt die nordöstliche Fläche des Planungsgebiets deutlich von 248,5 auf ca. 251,5 m an.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Entsprechend dem Ort Altendorf betragen die Temperaturmittel im kältesten Monat Januar um $-1\text{ }^{\circ}\text{C}$, im Sommermonat Juli um $+18\text{ }^{\circ}\text{C}$. Der Jahrestemperaturdurchschnitt liegt bei rund $+8,5\text{ }^{\circ}\text{C}$.

5.5. Hydrologie

Der nordwestliche Ortsbereich von Seußling liegt im Überschwemmungsbereich der Regnitz, bei den älteren Siedlungshäusern wurden durch hohe Sockel die Erdgeschoße vor den regelmäßigen Überschwemmungen geschützt. In den Jahren 2001 bis 2004 wurden daher ein Deich und ein Schöpfwerk errichtet, um diesem Problem zu begegnen. Zugleich wurde durch Uferaufweitung und Vorlandabsenkungen im Bereich des Baggersees und des Ufers der Regnitz den Folgen der Flussbegradigung entgegengewirkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher durch den Hochwasserdamm geschützt. Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der Lage in der Talau der Regnitz ist von hohen Grundwasserständen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt weiterhin in einem „Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse“ (HQ1000). Die Wahrscheinlichkeit oder Häufigkeit möglicher großflächiger Überschwemmungen und daraus resultierender Schäden lässt sich jedoch weder quantifizieren noch vorhersagen. Sinn und Nutzen festgelegter Maßnahmen gegen ein nicht definierbares Ereignis insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind nicht vorab definierbar, sondern können nur individuell betrachtet werden. Der Erschließungsträger und folgende Bauwerber werden daher auf dieses Risiko aufmerksam gemacht und aufgefordert, das Risiko in eigener Verantwortung abzuwägen und eigenverantwortlich Massnahmen dagegen zu ergreifen.

5.6. Vegetation

Auf dem südöstlichen Planungsbereich sind nur noch teilweise am Rand Grünstrukturen vorhanden, innerhalb fehlen diese völlig.

Die geplante nordwestliche Fläche erstreckt sich in eine reizvolle Wiesenlandschaft mit schmalen historischen Grundstücken, die von Ost nach West verlaufend jeweils an den Rändern begrünt und teilweise mit alten Obstbäumen bewachsen sind.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Altendorf und das Planungsgebiet liegen im Naturraum Mittelfränkisches Becken (113).

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich holozäner Talfüllungen, die von Auelehm bis Grobkies sortiert sind.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

5.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich für das geplante Mischgebiet „Pfarrwiese“ umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken der Gemarkung Seußling:

Fl.-Nr. 111, 112, 121/4, 79/2, 79/1 und 81/3

Die Flurnummern 112 und 81/3 sind bereits mit einem Wohngebäude mit Garagen, bzw. einer Doppelgarage bebaut.

6.0. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächen

Bereich Südost, freie Wohnbauflächen:	3.277 m ²
Bereich Südost, befestigte Flächen (ohne Stellplätze)	400 m ²
Bereich Südost, Grünflächen:	<u>1.026 m²</u>
Bereich Südost, gesamt:	4.703 m ²
Bereich Südost, bebautes Grundstück	807 m ²
Bereich Nordwest, freie Baufläche:	1.186 m ²
Bereich Nordwest, befestigte Flächen (incl. Garage)	284 m ²
Bereich Nordwest, Grünflächen:	<u>187 m²</u>
Bereich Nordwest, gesamt:	1.657 m ²
Summe :	7.167 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Insgesamt sollen 4 + 1 Parzellen entstehen. Auf Parzelle 81/3 soll ein Einfamilienwohnhaus entstehen, eine Planung wurde bereits erstellt (wird evtl. geändert).

Auf der Fl.-Nr. 121/4 entstehen 4 Bauparzellen, die von Nordwesten nach Südosten entlang eines privaten Erschließungsweges über die gesamte Grundstücksbreite angeordnet sind. Es entstehen so Parzellen in einer im ländlichen Bereich üblichen Größe von 780 – 860 m². An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde keine Baugrenze angeordnet, um auch bei der möglichen Bebauung mit Doppelhäusern grösstmögliche Freiheit zu ermöglichen. Der einzuhaltende Abstand zur Grenze wird hier somit ausschließlich durch die nach BayBO notwendige Abstandsfläche geregelt.

Der private Erschließungsweg verläuft auf Grund der bestehenden Böschung und eines bestehenden 20-KV-Kabels in einem Abstand von ca. 7 m zur best. nordöstlichen Grenze. Diese Fläche wird als Grünstreifen eingegrünt, auch als räumlicher „Puffer“, Sichtschutz und Schutz vor Verschattung für die tieferliegenden angrenzenden Grundstücke.

Die Festsetzungen bzw. mögliche Bauweisen für zu planende Gebäude versuchen, sowohl traditionelle, wie modernere Bauweisen für das Bauen im Dorf zu ermöglichen. So besteht Wahlmöglichkeit zwischen der Bauweise E+D mit relativ steilem (ausgebautem) Dach und der Bauweise E+O mit flachem Dach.

Die entstehenden Gebäude harmonisieren auf Grund der sich ergebenden ähnlichen, auf max. 8,5 m beschränkten Firsthöhe. Reine Pultdächer werden ausgeschlossen, da sich bei der zulässigen Firsthöhe eine bis zu 8,5 m hohe kahle Außenwand ergeben würde. Begrünte Flachdächer sind grundsätzlich möglich.

7.0. Verkehrserschließung

Die Erschließung beider Grundstücksbereiche erfolgt über jeweils private Erschließungsstraßen von der Ecke Teichstraße. Anordnung, Breite und Ausbildung der Straßen obliegen somit den Eigentümern, es wird zunächst von einem Gesamtquerschnitt von 5 m ausgegangen, der evtl. nur teilweise asphaltiert / gepflastert und mit befahrbaren Seitenstreifen versehen wird.

Für die Erschließungsstraße nach Südwesten wird auf die Anlage eines Wendehammers verzichtet, da nur vier Parzellen erschlossen werden und der Erschließungsweg nur von Anwohnern / Besuchern benutzt werden wird. Die Müllbehälter müssen jeweils zur öffentlichen Straße gebracht werden.

Im schmalen Bereich entlang der Fl.-Nr. 112 könnten an der Erschließungsstrasse optional evtl. einige Stellplätze sinnvoll untergebracht werden.

8.0. Grün- und Freiflächenkonzept

8.1. Freiflächen, Bepflanzung

Innerhalb der bebauten Flächen, sowie entlang der Ortsstraßen fehlt in Seußling weithin eine Durchgrünung vor allem mit größeren Grünstrukturen und Bäumen. Nur auf verbliebenen Freiflächen zwischen den Siedlungsteilen sind noch größere Sträucher und Bäume vorhanden. Die räumliche Trennung des oberen alten Ortsbereichs Hauptstraße vom neueren nordwestlichen Siedlungsbereich um die Regnitzstraße durch einen Streifen alter Gärten ist landschaftlich, ökologisch und städtebaulich sinnvoll und reizvoll. Das geplante Gebäude auf Fl.-Nr. 81/3 greift in diesen Bereich ein. Bei diesem Bauvorhaben sollte daher streng darauf geachtet werden, dass die Eigenart der bestehenden umgebenden Grünflächen beibehalten wird, bestehende Bäume und Sträucher sollten nicht beseitigt werden und keine unpassenden Bau- und Gartenelemente Verwendung finden.

Die Zufahrt zum Grundstück auf Fl.-Nr. 111 sollte etwas vom Grundstück 112 abgerückt werden, durch höhere Sträucher auf einem möglichen Grünstreifen könnte die best. Mauer begrünt werden.

Die westliche Baufläche ist zum Hochwasserdamm (zur freien Landschaft) mit einem ca. fünf Meter breiten Heckenstreifen einzugrünen (Pflanzen aus der Pflanzliste). Diese Bepflanzung zum Hochwasserdamm ist mit dem WWA, abzuklären, da u.A. Bäume zum Böschungsfuß einen Abstand von 10 m einzuhalten haben.

Die nicht befestigten Freiflächen der Grundstücke sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen, die Anlage von Schotterflächen mit Zierkies usw. ist aus Gründen des Natur- und Insektenschutzes, sowie im Sinne einer natürlichen Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich abzulehnen.

8.2. Befestigte Flächen

Für einen naturnahen Umgang mit dem Regenwasser sollten Siedlungsflächen möglichst wenig versiegelt und diese befestigten Flächen so durchlässig wie möglich gestaltet werden.

Im gesamten nicht bebauten Geltungsbereich dürfen daher ausschließlich Kfz-Fahrbereiche versiegelt werden (Asphalt, Pflaster). Terrassen, Freibereiche, Wege, Kfz-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind versickerungsoffen zu gestalten (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster). Sogenannte Schottergärten mit Schutz gegen Bewuchs sind nicht zulässig.

9.0. Erschließung

9.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die **Schmutzwasserentsorgung** kann über die Kläranlage Altendorf-Buttenheim erfolgen. Die Auslastung der gemeindlichen Kläranlage liegt jedoch bereits im Bereich der derzeitigen Ausbaugröße, die Anforderungen an die Reinigungsleistung werden bisher jedoch noch stabil eingehalten. Im Zuge des anstehenden Verfahrens zur Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage sind abwassertechnische Nachweise zu erstellen, ob und wie die erforderliche Abwasserreinigung auch dauerhaft sicher gewährleistet ist. Dies gilt entsprechend für die gemeindliche Mischwasserbehandlung. Die Entsorgung des Oberflächenwassers geschieht durch oberirdische Versickerung auf den Grundstücken, oder über Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Beginn der Maßnahme durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist für eine gesicherte Erschließung eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen. Soweit die Einleitung nicht

nach NWFreiV mit TRENKW bzw. TREN OG erlaubnisfrei ist, ist beim LRA Bamberg eine wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen. Davon unabhängig sind die Merkblätter für Errichtung und Betrieb von Versickerungsanlagen anzuwenden.

9.2. Trink-/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe. Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden. Hierbei beträgt die vom Wasserversorger bestätigte Löschwassermenge 96 cbm/ für 2 Std., für Objekte mit einem höheren Löschwasserbedarf lt.Brandschutzkonzept muss der Bauwerber für die Fehlmenge jedoch selbst Sorge tragen.

9.3. Strom

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen. Am Rand des Geltungsbereiches verläuft ein 20-KV-Kabel der Bayernwerk AG. Der beidseitige Schutzbereich von 0,5 m ist entsprechend zu berücksichtigen und freizuhalten

9.4. Gas

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht möglich.

9.5. Telefon, Internet

Anschlussmöglichkeit an das BürgerNet. Das BürgerNet Altendorf versorgt Haushalte, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen mit Telefon, Internet und Fernsehen. Auf bestehende Anlagen der Deutschen Telekom im Randbereich der Baufläche in einer Tiefe von 60 – 90 cm wird hingewiesen. Eine entsprechende persönliche Dienstbarkeit wird eingetragen.

9.6. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Bamberg. Die Müllcontainer müssen jeweils an die Ortsstraße gebracht werden

10.0. Immissionsschutz

Auf Grund der räumlichen Entfernung von überörtlichen Straßen, Bahnlinien oder sonstigen Geräuschquellen ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Sonstige zu berücksichtigende größere landwirtschaftliche Betriebe oder Industrieanlagen (Gerüche, Staub usw.) sind ebenfalls nicht vorhanden.

11.0. Hochwasserschutz:

Der untere Bereich des Planungsgebiets liegt in einem „Hochwasser-Risikogebiet für Extremereignisse“ (HQ1000). Hier kann es zu großflächigen Überschwemmungen kommen (h = 1-2 m).

Eine Wahrscheinlichkeit oder Häufigkeit kann jedoch nicht angegeben werden. Die Bauwerber werden daher auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und aufgefordert, das Risiko in eigener Verantwortung abzuwägen und eigenverantwortlich Massnahmen dagegen zu ergreifen.

Als verbindliche „Minimalmaßnahme“ innerhalb des als „wassersensibel“ definierten Bereichs wird jedoch eine wasserdichte Ausführung des Kellers festgelegt.

12.0. Umweltbericht:

Aufgrund der Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4.

13.0. Entwurfsverfasser:

SRP / IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0, Telefax 09261/6062-60

Büro2-Architektur, Michael Schneider, Losau 66, 95365 Rugendorf
Telefon 0178/1536021

Aufgestellt, 29.09.2021

Michael Schneider, Dipl.-Ing (TU)