



Gemeinde Heroldsbach

Bebauungsplan "Bachfeld 2"

Ortsteil Poppendorf

Begründung

24.04.2024

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bachfeld 2"
Ortsteil Poppendorf
Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	14.12.2022
Einwohnerzahl: Gemeinde Heroldsbach	5.147 EW (31.12.2022)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 15.08.1986
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Planungsverlauf	4
2.	Derzeitige örtliche Gegebenheiten	5
3.	Beschaffenheit und Lage des Baugebietes.....	7
4.	Geplante bauliche Nutzung	8
5.	Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange.....	10
5.1	Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen	10
5.2	Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB).....	11
5.3	Artenschutz	12
5.4	Umweltbelange.....	13
6.	Vorgesehene Erschließung.....	15
6.1	Verkehr	15
6.2	Abwässer.....	15
6.3	Grundwasser, Baugrund.....	15
6.4	Versickerung und Oberflächenwässer.....	15
6.5	Wasserversorgung	15
6.6	Sonstige Versorgungseinrichtungen.....	15
7.	Immissionsschutz.....	16
7.1	Immissionen durch die Landwirtschaft	16
7.2	Immissionen durch haustechnische Anlagen	16
8.	Beteiligte Fachstellen	17

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Heroldsbach hat in seiner Sitzung vom 14.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Bachfeld 2" im Ortsteil Poppendorf aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bachfeld 2".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Poppendorf und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von 4 Baurechten mit möglicher Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Gebäude sind derzeit mit II Vollgeschossen geplant. Zulässig ist eine Bebauung mit Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heroldsbach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeitgleich neu aufgestellt wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Anpassung nötig.

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

Im Rahmen der aktuellen Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB - geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024), wurde die Möglichkeit eingeräumt, bereits begonnene und nicht abgeschlossene §13b-Verfahren im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des §215a Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 abzuschließen. Der §215a Abs. 3 BauGB sieht dabei die Durchführung einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor. Diese gemeindliche Vorprüfung des Einzelfalls liegt dem Anhang des Bebauungsplans bei.

Ausgehend von der Vorprüfung des Einzelfalls kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit gem. §215a Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgeschlossen werden kann.

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

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

Die Planaufstellung wird durch die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - durchgeführt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die oberfränkische Gemeinde Heroldsbach liegt im Westen des Landkreises Forchheim und zudem im südlichen Bereich der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Nach dem Entwurf der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (01.06.2023; Fortschreibung 2023) wird Heroldsbach dem Verdichtungsraum von Forchheim bzw. (großräumiger gedacht) dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet.

Heroldsbach liegt südwestlich des Oberzentrums Forchheim und übernimmt keine zentralörtlichen Versorgungsfunktionen. Die Gemeinde Heroldsbach besteht insgesamt aus 3 Gemeindeteilen:

Heroldsbach, Oesdorf, Poppendorf

Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 1.561 ha.



Lage des Plangebiet (rot gestrichelt, Quelle: BayernAtlas)

An das überregionale Verkehrsnetz ist Heroldsbach über die Anschlussstelle "Forchheim-Süd" der BAB A 73 (Suhl / Feucht) angeschlossen. Zudem ist Heroldsbach sehr gut durch die Bundesstraße 470 erschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Gemeinde Heroldsbach zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen.

Bevölkerungsentwicklung in Heroldsbach					
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Einwohner	5.107	5.061	5.085	5.122	5.147

In Heroldsbach gibt es drei Freiwillige Stützpunktfeuerwehren mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Heroldsbach und Forchheim sowie nach Kersbach und Hemhofen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Forchheim organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Bachfeld 2" liegt im Süden des Ortsteiles Poppendorf.

Der Geltungsbereich ist im Norden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Süden und Westen an die freie Flur.

Das Plangebiet wird durch zwei von der weiter nördlich verlaufenden Straße "Am Bachfeld" abgehenden Stichstraßen erschlossen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Poppendorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 809/3, 809/4, 809/5, 809/6

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Kultur-, Boden- und Baudenkmäler

Gemäß des Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Kultur-, Boden- und Baudenkmäler oder sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Sofern bei Außenarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz auftreten sollten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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

Altlasten

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, sind Erdarbeiten einzustellen, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg und das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,498 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,498	100,0
GESAMTFLÄCHE	0,498	100,0

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Es ist eine maximal 2-geschossige Einzelhausbebauung geplant (II). Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

Für alle Grundstücke ist eine offene Bauweise sowie eine Einzelhausbebauung zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

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

Es sind Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Pult- und Flachdächern 8,00 m, bei Sattel- und Walmdächern 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.

Dachgauben sind als stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite muss 1,50 m betragen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise müssen jedoch gleichzeitig Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) mindestens 25 cm über Geländeniveau liegen, um das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft zu verhindern.

Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Die aktuell geltende Stellplatzsatzung ist zu beachten. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden darf, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung wird einschließlich Sockel auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.00 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1.00 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

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

Zur grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für gestalterische Baum-/ Strauchpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Tierwelt vorwiegend heimische Arten zu verwenden (mind. 50 % des Gehölzanteils; Artauswahl siehe Artenliste). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (> 10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken und Gehölzen der Familie der Zypressengewächse (u.A. Thuja) ist, aufgrund einer geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen, unzulässig.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach Giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

*bedingt kindgerechtes Gehölz

Großbäume

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

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus*

Sal-Weide (*Salix caprea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*
Hundsrose (*Rosa canina*)*
Schlehe (*Prunus spinosa*)*
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)*
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*
Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)*
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)*

Zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet und zum Erhalt von Flächen zur Infiltration und Filterung von Regenwasser für die Grundwasserbildung sind Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Beispielsweise sind hierbei

über eine ungebundenen Tragschicht versickerungsfähige Pflasterbeläge, Schotterrassen oder Rasengittersteine zu verwenden.

Um zusätzliche gestalterische Versiegelungen zu minimieren ist die Anlage von Steingärten auf insgesamt 20 m² pro Grundstück begrenzt. Die Steingärten sind dabei in strukturreicher Form anzulegen (bspw. durch mehrere unterschiedliche Pflanzungen in Kleingruppen und Verwendung unterschiedlicher Steingrößen).

Ergänzend zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes ist am zukünftigen Ortsrand eine mind. 2-reihige freiwachsende Baum-/Strauchhecken aus heimischen Arten (Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle einzelner Gehölze sind durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen.

Folgende Mindestqualität an Gehölzen ist dabei zu verwenden:

Strauch (Str.), 2mal verpflanzt (2xv), Höhe zwischen 80 und 100 cm

Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes („Ortsrandeingrünung“), verschiebbar.

Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken in Summe eine allg. Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine Minderung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

5.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Eingriffsvermeidung

Aus Sicht der Gemeinde Heroldsbach stellt die Erweiterung der allg. Wohnbebauung des Ortsteils Poppendorf eine sinnvolle Ortsentwicklung dar. Daher bestehen aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Ortsteils kein alternativer Standort für die geplanten Nutzungen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Eingriffsbilanzierung

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG muss für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) (nachfolgend als „Leitfaden zur BayKompV“ bezeichnet). Der Leitfaden räumt dabei ein, dass die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder in vereinfachter Vorgehensweise oder als Regelverfahren angewandt wird. Dabei ist entscheidend, ob die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang vertretbar für Natur und Landschaft ist. Maßgebliche Schwellenwerte sind dabei die Art der Nutzung (reines oder allg. Wohngebiet), die Größe des Geltungsbereiches (≤ 2 ha) und die Eingriffsintensität ($GRZ \leq 0,3$). Zudem dürfen vom Vorhaben nur Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung beeinträchtigt werden,

wobei diese Beeinträchtigung zusätzlich durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung gemindert werden müssen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Bachfeld II“ ist innerhalb des Geltungsbereiches (insg. 0,49 ha) die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) mit einer allg. geringen Eingriffsintensität (GRZ = 0,3) geplant. Der aktuelle Ausgangszustand des Plangebietes beinhaltet gem. der Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung ausschließlich Ackerfläche (A11).

Mögliche Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter (Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft) werden durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote zur Eingrünung des Baufeldes und des Ortsrandes, Minimierung der Versiegelung, Artenschutzmaßnahmen) wirkungsvoll minimiert.

Ausgehend vom kleinflächigen Geltungsbereich, der geringen Eingriffsintensität im Bereich von Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und Eingriffsminimierung, sind die Kriterien zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Kap. 3.2 des Leitfadens zur BayKompV) erfüllt, weshalb nach Einstufung des Leitfadens kein Ausgleich erforderlich ist.

5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell vollständig landwirtschaftlich und allg. intensiv genutzt.

An ökologisch wertvollen Habitat-Strukturen befindet sich nur südlich, außerhalb des Geltungsbereiches, ein schmaler Feldgehölz-Streifen sowie der Böschungsbereich der ehemaligen Bahnlinie „Forchheim-Höchstadt“. Eingriffe in diese Bereiche sind jedoch, aufgrund der festgesetzten Eingrünung nach Südosten, auszuschließen.

Weitere relevante Habitat-Strukturen wie Feucht- bzw. Wasserflächen oder strukturreiche Magerbereiche etc. sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, wodurch Beeinträchtigungen von standortrelevanten Artgruppen auszuschließen sind.

Als Vorbelastung des Standorts gilt, neben der intensiven Nutzung, die direkt angrenzende Wohnbebauung durch Bspw. freilaufende Katzen sowie Spaziergänger und Hunde.

Aufgrund der aktuellen Nutzung, dem Fehlen von markanten Habitat-Strukturen und der vorhandenen Vorbelastung ist somit bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Arten zu rechnen. Ausgehend von den festgesetzten grünordnerischen Pflanzgeboten ist im Geltungsbereich jedoch, im Vergleich zur aktuellen

Nutzung, eine deutliche Zunahme von Habitat-Strukturen (Hecken, Bäume etc.) anzunehmen, wovon verschiedene Artengruppen profitieren können.

5.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt südlich und östlich an bestehende Wohnbebauung an und wird durch die nördlich verlaufende Straße „Am Bachfeld“ erschlossen. Aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzt der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für das Wohnumfeld sowie für die Erholung. Zudem ist durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohngebietes keine dauerhafte oder maßgebliche Beeinträchtigung auf die vorhandene Wohnbebauung zu erwarten. Temporäre Auswirkungen sind in der Bauphase zu erwarten, jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Wirkung nicht erheblich.

Ökologisch oder landschaftsbildlich wertvolle Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die direkt südlich anschließende naturnahe Gehölzreihe sowie die Säume der ehemaligen Bahnlinie „Forchheim-Höchstadt“ sind vom Vorhaben nicht betroffen und zusätzlich durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung vom Vorhaben abgegrenzt, wodurch Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Nach der Bodenübersichtskarte (Bay. Landesamtes für Umwelt) befindet sich im Geltungsbereich ein anthropogen geprägter Bodenkomplex aus Gley und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit überwiegend schluffigen/lehmigen bzw. kies- und grusführenden lehmig-sandigen Flussablagerungen. Diese Böden sind nicht Seltenheit und weisen auf einen geringen Grundwasserflurabstand hin. Aufgrund der anthropogenen Prägung (intensive Landwirtschaft) besitzt der Standort ein geringes Biotop-Entwicklungspotential und gem. der Bodenfunktionskarte (BayernAtlas) zudem eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und die nächsten Wasserflächen südlich (Teichkette) sind durch die ehemalige Bahnlinie abgetrennt. Das Vorhaben liegt zudem nicht innerhalb wassersensibler Bereiche oder Wasserschutzgebiete. Durch die Lage und das vorherrschende Bodengefüge aus grundwassergeprägten Böden ist jedoch ein geringer Grundwasserflurabstand anzunehmen, woraus eine höhere Grundwasserempfindlichkeit resultiert.

Durch die geplante Nutzung gehen in Teilbereichen die Funktionen des Bodengefüges und Fläche zur Grundwasserneubildung verloren. Durch die voraussichtlich geringe Versiegelung bei der allg. Wohnbebauung geht jedoch kein maßgeblicher Anteil an Infiltrationsfläche verloren und zudem werden durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen in mehreren Bereichen Bodenfunktionen erhalten.

Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteiles Poppendorf sind durch die geplante Wohnbebauung im Randbereich keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Ortsteil weiterhin von landwirtschaftlicher Flur sowie weitläufigen Waldflächen weiträumig umgeben ist.

Markante, landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und die südlich anschließenden Gehölzbestände werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes sind innerhalb und im direkten Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und eine maßgebliche Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld liegenden Baudenkmäler ist durch die bestandsnahe Erweiterung des Wohngebietes nicht zu erwarten.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über zwei von der weiter nördlich verlaufenden Straße "Am Bachfeld" abgehenden Stichstraßen erschlossen.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser des geplanten Baugebietes wird im vorhandenen Mischsystem entwässert und in die Kläranlage von Hausen abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

6.3 Grundwasser, Baugrund

Über hohe Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke sowie zur Tragfähigkeit des Untergrunds ist derzeit nichts bekannt.

6.4 Versickerung und Oberflächenwässer

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 102 (Regenwasserabflüsse) zu beachten.

6.5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.6 Sonstige Versorgungseinrichtungen

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

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft

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

7.2 Immissionen durch haustechnische Anlagen

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

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

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

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.10	Zweckverband zur Wasserversorgung der H.G.	91336 Heroldsbach
8.11	Abwasserzweckverband Hirtenbachgruppe	91353 Hausen
8.12	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.13	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	96117 Memmelsdorf
8.15	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
8.16	Gemeinde Hausen	91353 Hausen
8.17	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
8.18	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
8.19	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
8.20	Team 4	90419 Nürnberg
8.21	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg/Nürnberg, 24.04.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

