

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfackerstraße - Hauptstraße“

**Gemeinde Kemmern
Landkreis Bamberg**

Entwurf vom 20.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Abgrenzung des Plangebietes	6
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
3	VORGESEHENE ÄNDERUNGEN	7
4	VERFAHRENSCHRITTE	8
5	BETEILIGTE FACHSTELLEN	9

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Jahr 1983 hat die Gemeinde Kemmern den Bebauungsplan „Dorfackerstraße – Hauptstraße“ beschlossen und das Gebiet seitdem kontinuierlich mit Wohnbebauung erschlossen. Dabei bestand im damaligen Planungsprozess das Hindernis einer 20-kV-Doppelfreileitung, welche das Plangebiet mittig durchschnitt. Aufgrund der Schutzzonen der Leitung mussten einige Bauflächen erhebliche Einschränkungen in ihrer baulichen Nutzung und Gestaltung hinnehmen. Diese Planung wurde im Jahr 1999 mit der 1. Bebauungsplan-Änderung „Dorfackerstraße – Hauptstraße“ dahingehend geändert, dass ergänzende Vorschriften zum Dachausbau eingeführt wurden.

Die 20-kV-Leitung wurde im Jahr 2016 vom Betreiber abgebaut und erdverkabelt, die damals nötigen Schutzzonen sind mittlerweile also obsolet. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Kemmern dazu entschlossen, für die noch nicht bebauten Rest-Grundstücke eine Bebauungsplan-Änderung durchzuführen. Ziel ist es, die Festsetzungen dahingehend anzupassen, dass in verträglicher Weise mit der bereits bestehenden Bebauung eine bessere Ausnutzung der Baufläche möglich ist.

Der Auftrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.



Abb. 1: Bebauungsplan „Dorfackerstraße – Hauptstraße“ der Gemeinde Kemmern von 1983

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kemmern bereits als Fläche für Wohnbauland ausgewiesen. Das gesamte Gebiet ist seit den 80er Jahren kontinuierlich bebaut worden und liegt im Kernbereich von Kemmern. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kemmern mit Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung (rote Umgrenzung)

1.2.1 Hochwasser

Die Planung liegt weder im Bereich für ein $HQ_{\text{häufig}}$ noch für ein HQ_{100} . Ein HQ (Abkürzung „Hoch“ + Abflusskennzahl Q) beschreibt den Zustand von Gewässern, bei welchem ihr Wasserstand deutlich über dem Pegelstand ihres durchschnittlichen Mittelwassers liegt. Dabei wird zwischen verschiedenen Kategorien unterschieden. Ein $HQ_{\text{häufig}}$ beschreibt ein Hochwasserereignis, welches statistisch gesehen alle 10 Jahre vorkommen kann. Bei einem HQ_{100} wird von einem Hochwasserereignis innerhalb von 100 Jahren ausgegangen. Auf Grundlage dieser beiden Kategorien werden von den Kommunen Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

Wie der nachfolgenden Abbildung jedoch zu entnehmen ist, befindet sich der Planbereich im Gebiet HQ_{extrem} .

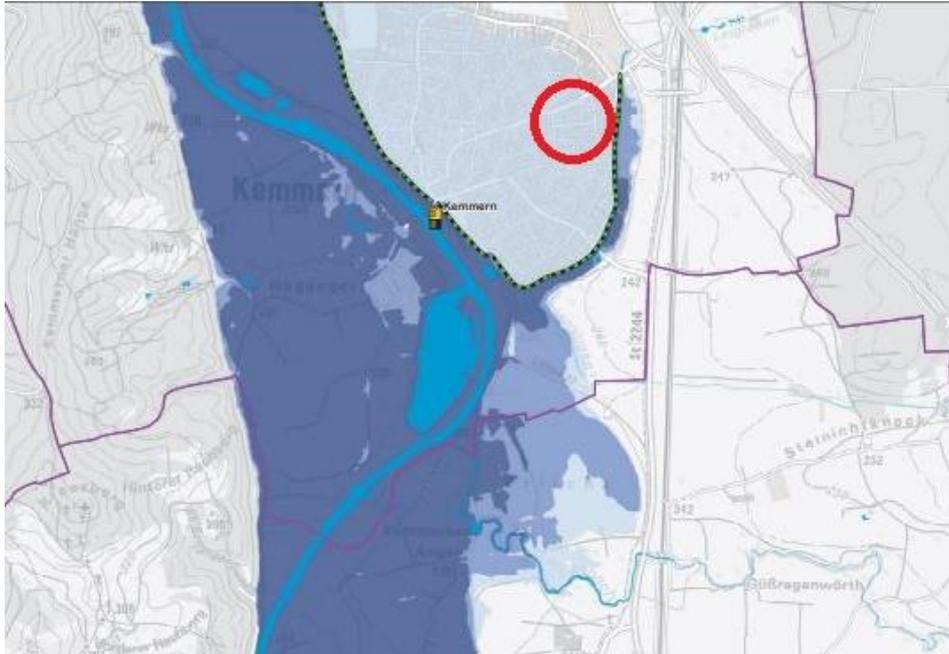


Abb. 3: Hochwassergefahrenkarte Main, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte Main/Darstellung der Hochwassergefahrenflächen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand 2019, befindet sich das Plangebiet in den Gefahrenflächen für ein HQ_{extrem} . Dies bedeutet statistisch gesehen das Eintreten eines Hochwasserereignis einmal in 1.000 Jahren. Laut den dazugehörigen Kartenwerken für die Wassertiefen könnte dann im ungünstigsten Fall eine Wassertiefe von bis zu einem Meter erreicht werden. Bei einem solchen Extrem-Ereignis wäre jedoch nahezu der komplette Siedlungsbereich von Kemmern betroffen.

Die Daten des HQ_{extrem} dienen hauptsächlich zur Abschätzung des Risikos von extremen Hochwasserereignissen. Es wird jedoch auf die Vorschriften und Einschränkungen gemäß § 78c WHG hingewiesen.

Gemäß einer Rechtsverordnung von 1952 liegt der Planbereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (s. Abb. 4). Seit Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung liegen jedoch neue Berechnungsdaten vor. So ist mit der Hochwasserschutzmaßnahme der Damm-Errichtung zwischen Main und Kemmern im Falle eines HQ_{100} die Gemeinde hochwasserfrei. Eine Verletzung der Vorschriften des § 78 WHG (Verbot von Siedlungsausweisung in Überschwemmungsgebieten) liegt somit nicht vor.

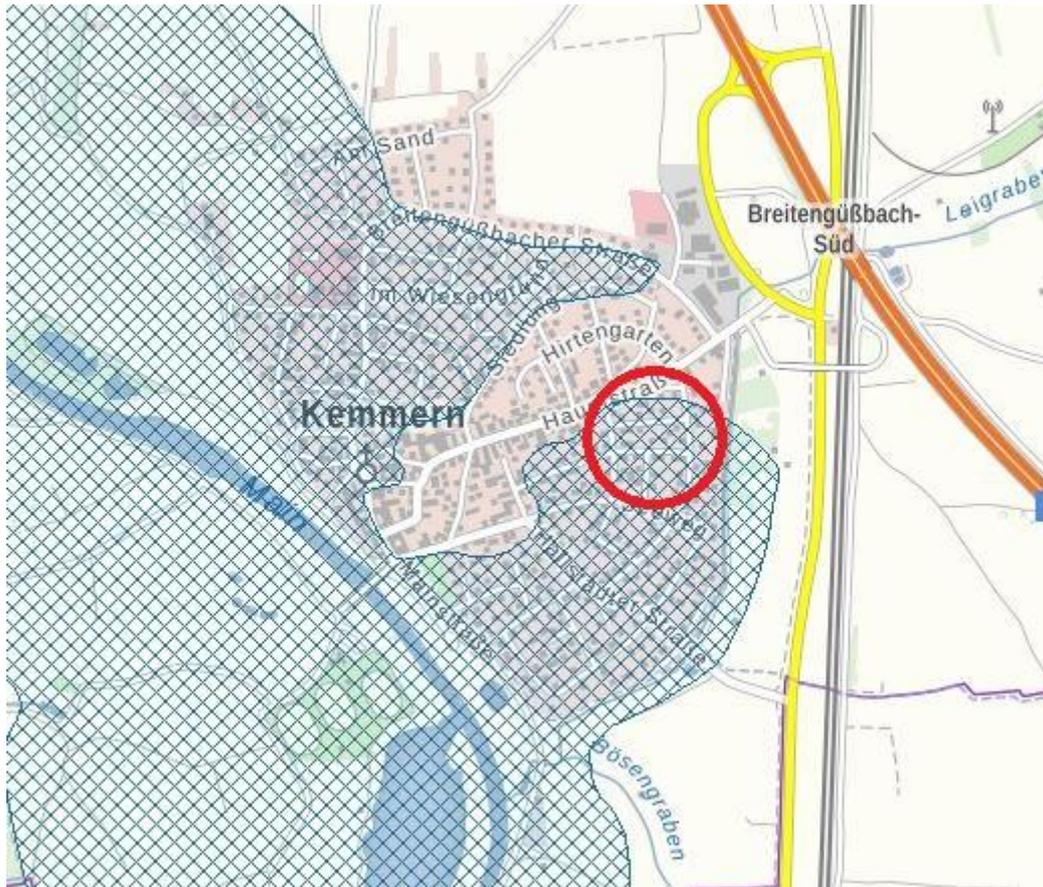


Abb. 4: festgesetzte Überschwemmungsgebiete; Bayernatlas

1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan liegende Flur-Nummern 173/1, 175, 175/2, 176/1 und 179, Gemarkung Kemmern.

Die einzelnen Geltungsbereiche werden wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flurnummern 174/1, 175/4 (Erlenweg), 179/1 und 514/7, Gemarkung Kemmern.

Im Osten: durch die Flurnummern 175/3, 176, 178/1 und 195/2 (Am Großen Weg), Gemarkung Kemmern.

Im Süden: durch die Flurnummern 148/4 (Dorfackerstraße), 175/1, 175/3 und 176/2, Gemarkung Kemmern.

Im Westen: durch die Flurnummern 172/2, 174, 174/1 und 176/3, Gemarkung Kemmern.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

3 VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, auf den noch verbleibenden, unbebauten Grundstücken eine Wohnbebauung gemäß der nun geänderten Umgebungsverhältnisse zuzulassen. Aufgrund einer ehemals das Planungsgebiet kreuzenden 20-kV-Doppelfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH konnte im damaligen Aufstellungsverfahren für die betroffenen Grundstücke nur eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss zugelassen werden. Auf dem Flurstück mit der Nr. 175, Gemarkung Kemmern, war aufgrund der Nähe zur Leitung überhaupt keine Bebauung zulässig.

Im Jahr 2016 hat die Bayernwerk Netz GmbH die entsprechende Leitung abgebaut und an anderer Stelle erdkabelt. Der Gemeinde liegt weiterhin ein Schreiben vor, in welchem darauf hingewiesen wird, dass bei künftigen Bauvorhaben die Bayernwerk Netz GmbH in diesem Bereich nicht mehr beteiligt werden muss. Auf Grund dessen soll im Geltungsbereich der aufliegenden Änderung das Maß der zulässigen Bebauung auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss angehoben werden. Damit entspricht die mögliche Bebauung der umliegenden Grundstücke, die seinerzeit während der Planung keine Einschränkungen durch die Freileitung erfahren haben. Des Weiteren wird das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung verfolgt und somit sparsam mit der Ressource Grund und Boden umgegangen.

Im Geltungsbereich der aufliegenden Planung werden folgende Änderungen festgesetzt:

Folgende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans **entfallen ersatzlos:**

„Nr. 8 Führung von Versorgungsleitungen

Die Schutzstreifen (Abstandsflächen) zur Freileitung betragen zwischen der Hauptstraße und dem Erlenweg je 6,50 m. Bei der Unterbauung der Abstandsflächen darf eine Höhe von 8,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden. Die Schutzstreifen (Abstandsflächen) zwischen Erlenweg und Dorfackerstraße betragen je 7,50 m. Innerhalb der Schutzstreifen darf eine Höhe von 7,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden. Dachterrassen sind nicht zulässig. Die Bauanträge der betroffenen Grundstücke sind dem ÜWO zur Stellungnahme vorzulegen.“

und

„Nr. 11 Bauordnungsrechtliche- und Gestaltungsvorschriften BayBO: Höhe der baulichen Anlagen: „Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für den Bereich der ÜWO Freileitung mit max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.“

und werden durch folgende Formulierung ersetzt:

„Die neue Fußbodenoberkante darf max. 0,5 m über dem mittleren Niveau der Erschließungsstraße liegen.“

Die Festsetzung zur Dachneigung wird dahingehend geändert, dass nun eine Dachneigung zwischen 20 – und 45° festgeschrieben wird. Damit soll den Bauherren ein größerer gestalterischer Spielraum gegeben werden, jedoch die künftige Bebauung mit der umliegenden Bestandshäusern gewahrt werden.

Des Weiteren wird mit dem Ausschluss von flächenhaften Stein- und Schottergärten ein wichtiger Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels geleistet. Solche Anlagen bieten, verglichen mit konventionellen Hausgärten, nur wenig Fläche für heimische Flora und Fauna. Auch tendieren diese Flächen dazu, sich im Sommer stark aufzuheizen. Durch den Ausschluss können somit die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort verbessert werden.

Durch die Verpflichtung, die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden und energiesparenden Beleuchtungsmitteln auszuführen, kann ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Insektensterbens geleistet werden. Diese sind als Bestäuber von Nutz- und Zierpflanzen essenziell für die Versorgung und deshalb unbedingt erhaltenswert. Dies kann durch einfache, technische Voraussetzungen gewährleistet werden (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

Die Dachgestaltung kann nunmehr auch mit schwarzer Dacheindeckungen erfolgen. Dies ermöglicht den Bauherren größere gestalterische Freiheiten und bildet auch die Umgebung ab, in welcher mittlerweile auch solche Dacheindeckungen zugelassen wurden. Des Weiteren sind aus Gründen des Klimaschutzes auch Photovoltaik-Anlagen sowie Dachbegrünung zugelassen und erwünscht.

Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem. Die dabei sind die Hinweise und Merkblätter, welche in den Hinweisen zur Bebauungsplan-Änderung aufgelistet sind, zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, wenn möglich, zu versickern. Wo dies aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, können die anfallenden Regenwässer dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden. Nicht versickerbares Regenwasser wird, sowie auch das Abwasser, in den bestehenden Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße eingeleitet und der Kläranlage Bamberg zugeführt. Die Anschlüsse auf dem Grundstück müssen so angelegt werden, dass diese später auch an eine Kanalisierung im Trennsystem anschließen können.

Den Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

Die übrigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Dorfackerstraße – Hauptstraße“ bleiben unbenommen.

4 VERFAHRENSSCHRITTE

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

09.02.2023

Beschluss zur Aufstellung der Änderung

09.02.2023	Beschluss des Vorentwurfs
28.02.2023	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
01.03.2023 – 03.04.2023	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie parallele Beteiligung der Behörden/ sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
20.04.2023	Auswertung im Gemeinderat und Billigung des Entwurfs
April 2023	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Mai 2023	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Juni 2023	Abwägung im Gemeinderat und Satzungsbeschluss
Juni 2023	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
6. Planungsverband Oberfranken-West
7. Telekom Technik GmbH
8. Bayerwerk Netz GmbH
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Pledoc GmbH
11. Kreisbrandrat Bamberg

Nachbargemeinden

12. Gemeinde Breitengüßbach
13. Stadt Hallstadt
14. Stadt Baunach

Die Planunterlagen werden im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit bzw. den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. nach den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

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

Aufgestellt:
Bamberg, den 09.02.2023
Ergänzt am 20.04.2023
Re-22.062.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder

Anlage

Bayernwerk Lageplan Gasspartenauskuft
Bayernwerk Lageplan Stromauskuft

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Reichelt

