

BEGRÜNDUNG

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

"Südöstlich der Erlanger Straße"

**Gemeinde Effeltrich
Landkreis Forchheim**

Vorentwurf vom 12.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Verfahrensschritte	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	7
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	7
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	7
2.3	Baugrund	7
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	9
3.4	Flächenaufteilung	10
4	UMWELTBELANGE	10
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	12
5.1	Verkehr	12
5.2	Wasserversorgung	12
5.3	Abwasserbeseitigung	12
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	12
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	13
7	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	14

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Süden von Effeltrich soll eine Erweiterung des Siedlungsbereichs für Wohnbaufläche vorgenommen werden. Die Gemeinde sieht einen entsprechenden Bedarf in der demographischen Entwicklung begründet. Denn sie möchte der generell schrumpfenden Bevölkerung entgegenwirken, indem sie jungen Ortsansässigen den Erwerb günstigen Wohnraums und damit den Verbleib in ihrer Heimatgemeinde ermöglichen will.

Die Gemeinde Effeltrich hatte am 31.12.2021 insgesamt eine Bevölkerung von 2.596 Personen¹. Diese Zahl wird in den nächsten Jahren schrumpfen, gemäß *Demographiespiegel Effeltrich*² auf 2.450 Personen bis zum Jahr 2033.

Gerade die Altersgruppen zwischen 25 und 40, die sich in der Familiengründungsphase mit dem Wunsch des Eigenheimerwerbs befinden, sind es, denen die Gemeinde Effeltrich sich widmen muss. Gemäß *Statistik Kommunal 2021 – Gemeinde Effeltrich*³ ist die Altersgruppe der 25- bis 30-jährigen zwischen 2011 und 2020 um 1,1 Prozent gestiegen, die Altersgruppe der 30- bis 40-jährigen um 1,5 Prozent. Hier muss die Gemeinde Effeltrich ansetzen, um einer Abwanderungstendenz mangels Bauland entgegenzutreten.

In Effeltrich bestehen rund 60 (Luftbild-Auswertung März 2025) klassische Baulücken im Sinne von bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken. Doch über diese potenziellen Möglichkeiten hat die Gemeinde keine Verfügungsgewalt, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden, keine Verkaufs- oder Baubereitschaft besteht bzw. die Preisverhandlungen gescheitert sind.

Eine Prüfung der Möglichkeit, die Baulückenflächen verfügbar zu machen, erfolgt durch die Gemeinde alle zwei Jahre, zuletzt im Oktober 2023. Allerdings führten diese Befragungen der Eigentümer zur Prüfung ihrer Bereitschaft zum Verkauf oder zu einer Bebauung bisher nicht zu positiven Ergebnissen.

Die Schließung von Baulücken oder die Behebung von Leerständen würde jedoch ohnehin nur punktuell erfolgen und hätte keine Breitenwirkung. Daher muss die Gemeinde Effeltrich zur kurzfristigen Bereitstellung von Bauland auf die wenigen noch vorhandenen Restflächen zurückgreifen, die sich an die vorhandene Infrastruktur anschließen lassen.

Gemäß wirksamem Flächennutzungsplan von 2001 kommen nur noch zwei Wohnbauflächenausweisungen in Frage:

1. die unmittelbar südöstlich der Erlanger Straße liegende Baufläche
2. die mittig zwischen Erlanger Straße und Neunkirchener Straße liegende Baufläche

Wie aus der nachfolgenden Abbildung 1 erkenntlich ist, weist die Fläche 1 den Vorteil einer bereits bestehenden Erschließungsstraße auf, die neben Verkehrserschließung auch die Möglichkeit zur Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen aufweist.

Die Fläche 2 hingegen stellt eine ferne Zukunftsoption dar, die aktuell nicht mit bestehenden Anbindungsmöglichkeiten aufwarten kann.

¹ Bayer. Landesamt für Statistik: Gemeindedaten für Bayern 2022, Fürth 2023

² Bayer. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Effeltrich – Berechnungen bis 2033; Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Fürth 2021

³ Bayer. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Effeltrich; Fürth 2022

Da zudem der Vorhabenträger über das Grundstück verfügen kann, ist im Sinne der von der Gemeinde angestrebten zügigen Umsetzung des Baulandes die Fläche 1 die wünschenswerte Option.

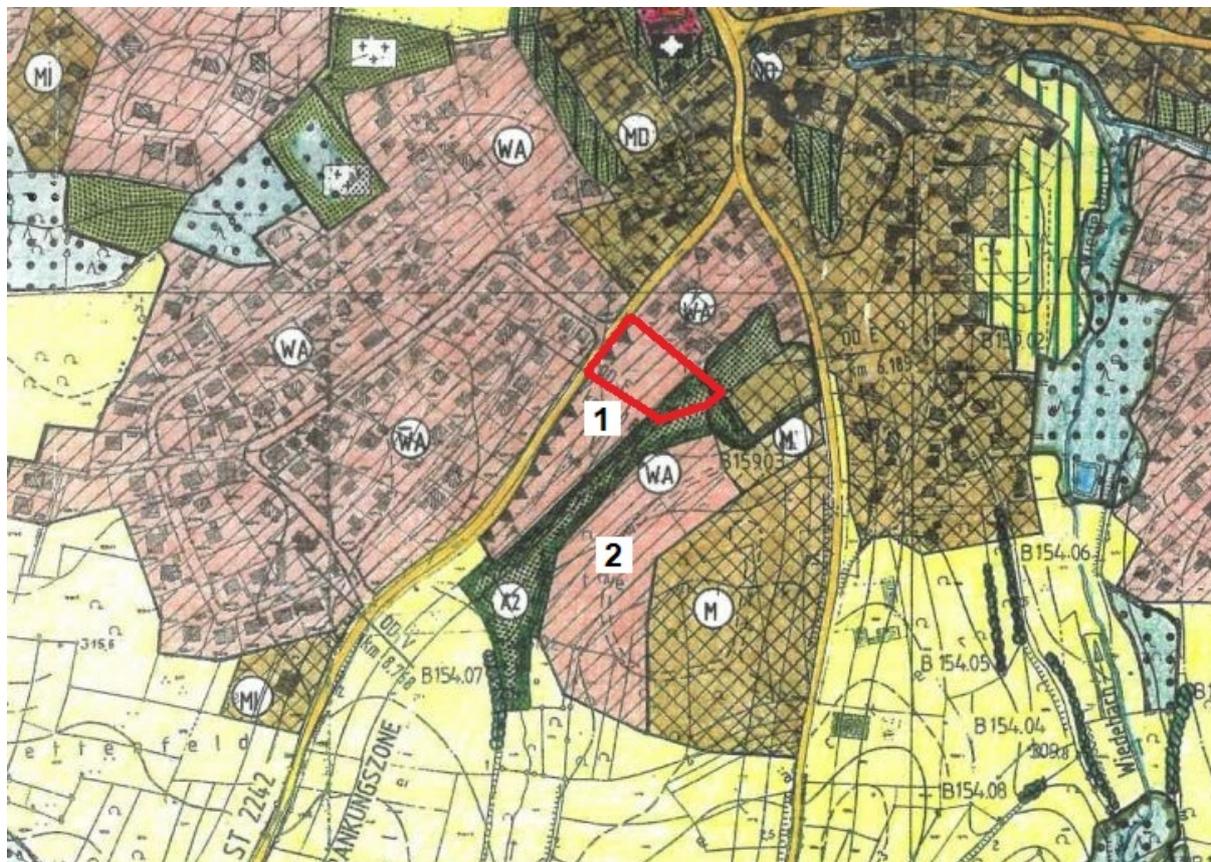


Abb. 1: mögliche Bauflächen 1 und 2, mit aktuellem Geltungsbereich, Auszug aus FNP von 2001)

Vorhabenträger ist die Werner Wohnbau GmbH & Co.KG aus Niedereschach. Vor Abschluss des Verfahrens wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Effeltrich ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Gemäß Rücksprache der Gemeinde Effeltrich mit dem Landratsamt Forchheim kann der Bebauungsplan - aufgrund seiner geringen Größe und da das Areal von zwei Seiten von Bebauung eingefasst ist - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südöstlich der Erlanger Straße“ wurde am 12.05.2025 gefasst.

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

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die südöstlich daran anschließende Grünfläche wird im Bebauungsplan für eine Regenrückhaltefunktion vorgesehen und entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Wasserwirtschaft“ eingeplant. Gemäß § 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Denkmalpflege

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas liegen im engeren und weiteren Umfeld des Baugebietes einige Bodendenkmale (s. Abbildung 2). So befindet sich etwa 60 Meter südwestlich des Baugrundstücks das Bodendenkmal D-4-6332-0263, eine Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Das Benehmen ist nicht hergestellt. Etwa 150 Meter südlich des Baugebietes befindet sich das Bodendenkmal D-6332-0262, eine Freilandstation des Paläolithikums sowie des Mesolithikums, eine Siedlung der Urnfelderzeit. Das Benehmen ist nicht hergestellt. Noch weiter östlich, etwa 250 Meter vom Baugebiet entfernt, befindet sich das Bodendenkmal D-6332-0167, ebenfalls eine Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Alle diese Bodendenkmale werden vom Baugebiet nicht berührt. Aufgrund der relativen Nähe ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenfunde auftreten können. Daher sind in den Textteil zum Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, welche Vorgehensweise bei Bodenfunden zu beachten ist.



Abb. 2: Lage der Bodendenkmale (Quelle: Bayerischer Denkmalatlas)

Regional- und Landesplanung

Gemäß Strukturkarte (Stand November 2022) im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie gemäß Karte Raumstruktur des Regionalplans ist Effeltrich als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf einzustufen. Hier ist dem Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, der Abwanderung von jungen Menschen entgegenzutreten, u. a. durch Schaffung von Wohnraum, was die Gemeinde mit dem vorliegenden Vorhaben umsetzen möchte.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt (s. Kap. 1.1). Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

12.05.2025	Aufstellungsbeschluss und Beschluss des Vorentwurfs
30.05.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
02.06. – 04.07.2025	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
28.07.2025	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Billigungsbeschluss
08.08.2025	Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.08. – 12.09.2025	Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
13.10.2025	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat
13.10.2025	Satzungsbeschluss
31.10.2025	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten: durch die Flur-Nrn. 1139/4, 1140/6, 1140/11, 1140/27 und 1140/22, Gemarkung Effeltrich
Im Südosten: durch die Flur-Nrn. 1139 und 1139/3, Gemarkung Effeltrich
Im Südwesten: durch Teile der Flur-Nr. 1141, Gemarkung Effeltrich
Im Nordwesten: durch die Flur-Nrn. 1141/2, 1141/3 und Teile der Flur-Nr. 1141/5, Gemarkung Effeltrich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 1141 und 1141/5 der Gemarkung Effeltrich mit einer Gesamtfläche von 0,5045 ha.

2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse

Das betreffende Grundstück wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bis ins Jahr 2014 hat eine ackerbauliche Nutzung zwischen der Obstbaumreihe entlang der Erlanger Straße im Westen und dem Gewässerlauf im Osten stattgefunden. Seitdem wird das Grundstück regelmäßig Grünland genutzt. Der Vorhabenträger kann über die Flächen verfügen.

2.3 Baugrund

Hinsichtlich des Baugrunds liegt eine Baugrunduntersuchung der Genesis Umwelt Consult GmbH vor (s. Anhang 1).

Demnach wurden bei den Sondierbohrungen und einem Teil der Baggerschürfen grundsätzlich quartäre Ablagerungen (Schicht 1) aufgeschlossen, die sich aus Sanden, z. T. mit geringen Feinkornanteilen, zusammensetzen. Ihre Tiefe reicht von mindestens 1,8 m bis 5,0 m unter Geländeoberkante.

Bei den übrigen Baggerschürfen wurden die Keuperböden des Feuerletten und Oberen Keuper, Tonstein angetroffen (Schicht 2), überwiegend in Form von Sanden mit Feinkornanteilen, sowie Ton-/Schlufflagen mit Sandanteilen.

Die Untersuchung empfiehlt, die quartären Sande der Schicht 1 als Gründungshorizont für das Vorhaben heranzuziehen.

Das Gebiet liegt im sogenannten wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den Bereich, in dem es zu Überschwemmungen, Überspülungen oder erhöhten Grundwasserständen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann hier keine Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung angegeben werden. Die Erkundung von Stau-/Schicht-/Hangwasser im Zuge der Baugrunduntersuchung ergab einen Wasserspiegel von etwa 1,8 m bis 3,4 m unter Geländeoberkante. Da keine Keller vorgesehen werden, wird während der Bauzeit weder eine Grundwasserabsenkung noch eine Wasserhaltung erforderlich sein. Nach Starkregenereignissen können jedoch Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.

Zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes stellt die Untersuchung fest, dass sowohl Schicht 1 als auch Schicht 2 als durchlässig einzustufen sind. Somit ist erscheint eine ober-

flächennahe Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser möglich; empfohlen werden dafür die Sande der Schicht 1.

Weiterführende Details können der Untersuchung (Anhang 1) entnommen werden.

Altlasten sind gemäß Katasterauskunft des Landratsamtes Forchheim vom 13.12.2023 (Az. 44-1783-2023) nicht bekannt.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dabei werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht zum bestehenden und für das angrenzende Wohngebiet angestrebten Gebietscharakter passen.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist darauf zu achten, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

tags	(06.00-22.00):	55 dB(A)
nachts	(22.00-06.00):	40 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Daher sind haustechnische Anlagen mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

Eine entsprechende Festsetzung ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den im Plan nummerierten Wohnquartieren sind die nachfolgend zugeordneten Haustypen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anhang 2, Anlagen 3 bis 5) zu errichten.

Quartier 1	Haustyp 122 SD 35
Quartier 2	Haustyp 134 SD 40
Quartier 1	Haustyp 141 SD 35
Quartier 2	Haustyp 134 SD 40
Quartier 1	Haustyp 141 SD 35
Quartier 2	Haustyp 141 SD 35

Die unterschiedlichen Haustypen belegen zwischen 34 und 43 Prozent der jeweiligen Quartiersfläche. Die Bebauung entspricht damit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die für allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Orientierungswert vorgibt.

Pro Haustyp sind grundsätzlich drei Geschosse vorgesehen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss), auf ein Kellergeschoss wird verzichtet (s. Anhang 2, Anlagen 3 bis 5).

Damit wird sichergestellt, dass die nicht vermehrbare Ressource Boden effektiv genutzt wird.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Innerhalb der Baugrenzen sind je nach Planeinschrieb Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bzw. 40° - je nach Planeinschrieb - auszuführen.

Zur Dacheindeckung sind Betondachsteine in der Farbe Anthrazit vorzusehen. Dies dient der Anpassung an das bestehende Siedlungsbild.

Für die Carports sind Flachdächer mit extensiver Begrünung auszuführen, welche somit als Abflusspuffer bei Regenereignissen dienen und damit die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort optimieren.

Die Firsthöhe darf maximal 11,0 m über der Fußboden-Oberkante im Erdgeschoss liegen. Damit werden einerseits drei Geschosse ermöglicht, andererseits zu massiv erscheinende Gebäude verhindert.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan (Anhang 2) mit seinen Schnitten und Ansichten zu den vorgesehenen Haustypen wird verwiesen.

Einfriedungen, einschließlich Stützmauern, entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von maximal 1,0 m einschließlich Sockel zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie bis maximal 1,50 m zulässig, wobei Sockelmauern als tiergruppenschädigende Barriere nicht zulässig sind, um eine Durchlässigkeit der Einfriedung für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Aus diesem Grund hat der Zaun auch einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten. Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher oder unpassender Einfriedungen vermieden.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) verwiesen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, d. h. mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken. Damit wird ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Siedlung gewährleistet.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sind bei der Fassadengestaltung grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig, da dies dem Kleinklima vor Ort dient, als Wärmedämmung nützt und Lebensraum für die Fauna bieten kann.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, um keine Insekten anzulocken. Die Be-

leuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen um weder Nachbarn noch Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden.

3.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,5045 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,3787 ha	75,0 %
Nettobauland	0,3787 ha	75,0 %
Innere Erschließung (Verkehrsfläche)	0,0405 ha	8,0 %
Grünfläche mit Flutmulde (Fläche für die Wasserwirtschaft)	0,0830 ha	16,5 %
Bruttobauland	0,5022 ha	99,5 %
Äußere Erschließung	0,0023 ha	0,5 %
Gesamtfläche	0,5045 ha	100 %

4 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) erfüllt.

Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen ist eine Rodungszeitenbeschränkung (Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar) und die Kontrolle von zum Abbruch bestimmten Gebäuden auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Ebenso sind zum Abbruch bestimmte Gebäude auf das Vorkommen von Fledermauspopulationen oder eine Quartiereignung hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartier(baum) schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsanalyse durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand April 2025) sind keine Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Pauschal geschützte Biotope nach §30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG und Natura 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Gemäß „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist der Bachabschnitt der Kategorie „starker Abfluss“ zugeordnet.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand April 2025) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen werden, aufgrund der Höhenbegrenzung und der Anordnung der Baurechte, nicht beeinträchtigt.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das aktuell vorliegende Grünland ist aufgrund des sandigen Untergrundes relativ nährstoffarm. Der für die Vegetation nutzbare Wassergehalt des sandigen Bodens ist ebenfalls relativ gering. Das Grünland ist sehr lückig und vor ca. 10 Jahren aus einem intensiv genutzten Ackerland hervorgegangen. An krautigen Arten ist Schafgarbe, Spitzwegerich und Acker-Witwenblume vorhanden, dies jedoch vorwiegend im westlichen Teil.

Im nordwestlichen Bereich, entlang der Erlanger Straße, befindet sich eine Obstbaumreihe junger bis mittlerer Ausprägung. Aufgrund der Standortbedingungen sind diese jedoch schlecht entwickelt und einzelne Bäume sind abgängig. Fast alle Obstbäume weisen abplatzende Rinde, Spalten und Höhlen auf, ein Exemplar ist sogar regelrecht „entkernt“. Aufgrund der geringen Stammdurchmesser eignen sich diese Strukturen für Fledermäuse nicht zum Überwintern. Brutvögel konnten nicht vorgefunden werden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist es beabsichtigt den vorhandenen Bachlauf nach Osten hin aufzuweiten und somit eine Art Flutmulde zu schaffen. Hier befindet sich entlang des Bachlaufes dichtes Hasel- und Schlehengebüsch mit einzelnen jungen Laubbäumen (vorwiegend Eichen) dazwischen. Der Strauchbewuchs ist einer Waldfläche auf dem angrenzenden Grundstück vorgelagert. Der Bachlauf selbst ist stark anthropogen durch Begräbigung überprägt worden und soll im Zuge der Schaffung der Flutmulde in Abschnitten renaturiert werden. Im Geltungsbereich befinden sich zudem zwei kleinere Stadel, die abzubrechen sind.

Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende „Erlanger Straße“. Die „Erlanger Straße“ führt in Richtung Südwesten zum Ortsausgang und weiter über die Staatsstraße St 2242 nach Langensendelbach und nach Nordosten zur Ortsmitte von Effeltrich.

In das Baugebiet führt eine etwa 60 m lange und 6 m breite Stichstraße, die in einer 12 m x 7 m großen Fläche endet, die als Wendeplatte sowie als Aufstellfläche für die Feuerwehr fungiert. An der Stichstraße sind seitlich 17 Stellplätze und 17 Carports sowie drei Besucherstellplätze angeordnet. Für jede Wohneinheit stehen also 2 Stellplätze zur Verfügung. Die Carports verfügen jeweils über eine E-Lademöglichkeit (s. a. Anhang 2, Anlage 1).

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann in ausreichender Qualität und Quantität durch Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dies bedeutet, dass Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Erlanger Straße eingeleitet. Da das Baugebiet tiefer liegt als die Erlanger Straße, ist die Rückstauenebene des Mischwasserkanals von ca. 305,34 m über NN zu beachten. Dies bedeutet, dass für die geplanten Gebäude mit ihrer unter der Rückstauenebene des Kanals liegenden Erdgeschossfußbodenhöhe eine Hebeanlage für das Schmutzwasser zu beachten.

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal im Verlauf der Stichstraße dem Gefälle folgend nach Südosten abgeleitet. Vor der Weiterleitung in den bestehenden Graben erfolgt die Pufferung in einem unter der Straße vorgesehenen Rückhaltebecken, von dem aus die Einleitung in den Graben über einen Drosselschacht reduziert wird. Die gedrosselte Einleitung in den bestehenden Bachgraben erfolgt auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, da für eine geplante Versickerung über Rigolen deren dauerhafte Funktionstüchtigkeit kritisch gesehen wird.

Zur Bewältigung eines möglichen zusätzlichen Zulaufs von Niederschlagswasser aus externen Bereichen – also unabhängig vom Vorhabenbezug des Bebauungsplans - wird in Abstimmung mit der Gemeinde Effeltrich östlich des Grabens eine Flutmulde vorgesehen, die als Retentions- und Versickerungsraum zur Verfügung steht

Das oben beschriebene System kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anhang 2, Anlage 2) entnommen werden.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Das Vorhabengebiet wird durch eine zentrale Heizungsanlage in der Technikzentrale oder dezentrale Heizungsanlagen in den jeweiligen Häusern mit Wärme versorgt.

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind ausgeschlossen. Damit soll im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt werden, dass die Umgebungstemperatur nicht durch zusätzliches Aufheizen der Steinflächen so stark zunimmt, dass sich die kleinklimatischen Verhältnisse ungünstig verändern. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind stattdessen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotsstatbeständen sind Zeitbeschränkungen für Rodungsarbeiten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Rodungsarbeiten dürfen demnach nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Zum Schutz gegen das Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen wird auf eine erhöhte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss hingewiesen.

Die Nutzung regenerativer Energie (Solarenergie) ist zulässig.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die nordöstlich am Baugebiet verlaufende St 2242 bzw. „Erlanger Straße“ ist von den nächstliegenden geplanten Bauquartieren (im Plan mit den Ziffern 1 bzw. 6) rund 10 m entfernt. Nachfolgend wird eine überschlägige Lärmberechnung nach dem Rechenmodell der langen geraden Straße durchgeführt, ausgehend von der Verkehrszählung 2023 an der Zählstelle 6332-9493. Hier ergab sich ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 4.188 Kfz/24h, mit einem LKW-Anteil von 5,0 % tags (p_t) und 5,1 % nachts (p_n)⁴. Um auch eine Aussage für die Zukunft treffen zu können, wurde der DTV von 2023 mit einer Zunahme von jährlich 1 % bis zum Prognosejahr 2033 hochgerechnet.

$$\text{DTV}_{2023} \times 1,01^{10} = \text{DTV}_{2033} = 4.188 \text{ Kfz/24h} \times 1,01^{10} = 4.627 \text{ Kfz/24h}$$

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich eine zu erwartende Lärmbelastung von tags 63,9 und nachts 55,2 dB(A), wie der nachfolgenden Darstellung entnommen werden kann (siehe unterste Zeile Pegel Lr).

⁴ Gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 2019“ (RLS-2019) werden Krafträder den LKW zugeordnet.

Name der Straße: St 2242		Quartier 1 bzw. 6			
Verkehrszahlen	: 4627 Kfz/24h	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	M	0,060	0,008		
	M (Kfz/h)	278	37		
	p (% Lkw)	5,0	5,1	$L_{m(25)}$	63,2 54,5 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 50 km/h, Lkw 50 km/h			D_V	-4,9 -4,8 dB(A)
Straßenoberfläche	: benutzerdefiniert			D_{Str0}	0,0 0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0 0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		Tag: 58,4 dB(A)		Nacht: 49,7 dB(A)	
Höhe der Straße	: 305,34 m	Höhe Immissionsort	: 307,20 m		
Geländehöhe an Straße	: 305,34 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 304,75 m		
Abstand der Fahrspuren	: 0,00 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 10,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur	
s	:	10,09 m	:	0,00 m	
Entfernungskorrektur	:	5,65 dB(A)	:	0,00 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,48 m	:	0,00 m	
Bodenabsorption	:	-0,13 dB(A)	:	0,00 dB(A)	
Pegel L_r		Tag: 63,9 dB(A)		Nacht: 55,2 dB(A)	

Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von
tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)

werden somit tags um etwa 9 dB und nachts um gut 10 dB und damit jeweils deutlich überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle wird aus Platzgründen sowie aus städtebau-ästhetischen Gründen (Erscheinungsbild des Straßenraums als unmittelbares Lebensumfeld) verzichtet. Stattdessen werden passive Maßnahmen ergriffen. Der Vorhabenträger installiert standardmäßig eine Lüftungsanlage, mit der auch bei geschlossenen Fenstern eine Frischluftzufuhr gesichert ist. In die textlichen Festsetzungen ist entsprechend aufgenommen, dass Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 mit Zwangsbelüftung vorzusehen sind, wenn ruhebedürftige Räume zur Belüftung nicht über Fenster auf der verkehrslärmabgewandten, also südöstlichen, Gebäudeseite verfügen.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

- 1 Landratsamt Forchheim
- 2 Regierung von Oberfranken
- 3 Staatliches Bauamt Bamberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Kronach

- 5 Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Bamberg, Außenstelle Forchheim
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- 7 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 9 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- 11 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- 13 Herr Kreisbrandrat Oliver Flake
- 14 Kreisheimatpfleger Georg Brütting, Ebermannstadt
- 15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Forchheim
- 16 Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe

Nachbargemeinden

- 17 Gemeinde Hetzles
- 18 Gemeinde Kunreuth (VG Gosberg)
- 19 Gemeinde Langensendelbach
- 20 Gemeinde Pinzberg (VG Gosberg)
- 21 Gemeinde Poxdorf

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgt die zweite Beteiligung (Veröffentlichung und öffentliche Auslegung), während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im Gemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 12.05.2025
Ku-25.018.7

Für den Fachbereich
Landschaftsplanung:



i. A. Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe **Strunz**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
☎ 0951-98003-0