PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEUR-GMBH

BEGRÜNDUNG

zum

vorhabenbezogenen
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"*Am Brückleinsgraben*“

Stadt Lichtenfels, Landkreis Lichtenfels

Entwurf vom 12.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSVERLAUF 3

1.1 Veranlassung zur Planung 3
1.2 Beschreibung des Vorhabens 4
1.3 Abstimmung auf andere Planungen 9
1.3 Verfahrensschritte 11
1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens 11

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES 12

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes 12
2.2 Baugrund 12
2.3 Grundstücksverhältnisse 13

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG 13

3.1 Art der baulichen Nutzung 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung 13
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 14
3.4 Sonstige Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 14
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15
3.4 Flächenaufteilung 16

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG 16

5 UMWELTBERICHT 18

6 IMMISSIONSSCHUTZ 18

7 SONSTIGE HINWEISE 21

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN 23

ANHÄNGE 25

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die *Firma Wohnen am Storchennest GmbH* aus Weismain plant und entwickelt derzeit für die *BayernHeim GmbH* qualitativ hochwertigen Wohnraum zu Mietzwecken, welche im EOF-Modell (Einkommensorientierte Förderung) auf den Markt gebracht werden sollen. Dabei sieht das EOF-Modell vor, bei bestimmten Einkommensstufen von Bewohnern durch den Freistaat Bayern eine Mietbezuschussung zu erwirken und somit den finanziellen Druck auf die Mieter zu senken. Die Höhe dieser Zuschüsse wird anhand festgelegter Einkommensgrenzen bemessen und je nach Höhe des einzelnen Verdienstes ein größerer oder kleinerer Zuschuss gewährt. Als Zielgruppe der Förderung kann der Mittelstand in Bayern identifiziert werden.

Des Weiteren besteht im Freistaat Bayern beinahe flächendeckend eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien in der Gründungsphase, aber auch für Paare, Singles und Senioren, den auch die Stadt Lichtenfels mit den vorhandenen baulichen Ressourcen vor Ort nicht mehr decken kann.

Gemäß den Gemeindedaten der Jahre 2012 und 2022 sind die Einwohnerzahlen in Lichtenfels zwar leicht gestiegen[1], jedoch hat sich in dieser Zeit auch die Altersstruktur dahingehend verschoben, dass die Gruppe der über 50 jährigen stetig zugenommen hat. Gleichzeitig nimmt die Zahl der unter 18 jährigen sowie der Neugeborenen ab[2],[3]. Um diesem Trend entgegen zu wirken, ist es wichtig, für junge Familien bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen, um diese im Ort zu halten. Daneben wünschen sich immer mehr Senioren, im höheren Alter in kleinere und ihren Bedürfnissen angepasste Wohnungen zu ziehen, aber dennoch in der angestammten Umgebung zu bleiben. Auch hierfür sollten die Möglichkeiten geschaffen werden. Ansonsten droht auf lange Sicht ein Bevölkerungsschwund und Abwanderung, was eine Gefährdung der Infrastruktur vor Ort und der Versorgungsqualitäten im Einzelhandelsbereich und im medizinischen Sektor nach sich ziehen kann.

Vor diesem Hintergrund wurde die Flur-Nummer 1360, Gmkg. Lichtenfels, von der *Wohnen am Storchennest GmbH* in Abstimmung mit der *Bayernheim GmbH* erworben, um fünf Mehrfamilienhäuser mit ca. 97 Wohneinheiten zu errichten. Dabei wurde die Fläche aufgrund ihrer kurzfristigen Verfügbarkeit, der zentralen Lage im Siedlungsbereich und der optimalen Verkehrsanbindung gewählt, um neuen Wohnraum zu generieren. Die endgültige Anzahl der Wohneinheiten hängt zum Zeitpunkt der aufliegenden Planaufstellung noch von Abstimmungen mit der entsprechenden Förderstelle bei der Regierung von Oberfranken ab.

Dabei soll bei der Planung und Konzeption des neuen Wohnquartiers verstärkt darauf geachtet werden, moderne Standards bezüglich der Wohnqualität für die künftigen Mieter in Bezug auf Innenausbau der Wohnungen und Gebäudeanlagen zu verwirklichen. Deshalb wird im Zuge der Ausbaumaßnahmen sichergestellt, dass sämtliche Wohneinheiten barrierefrei nutzbar sind und auch eine gewisse Zahl barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Alle Wohneinheiten sind mit einer Aufzugsanlage zur erreichen und unterstreichen damit den inklusiven Charakter der geplanten Bebauung, da somit eine Zugänglichkeit für alle Gesellschaftsgruppen gegebenen ist. Des Weiteren wird in jeder Wohneinheit ein Balkon oder Terrassenbereich zur Verfügung gestellt, um neben den attraktiven Außenanlagen auch private Rückzugsräume im Freien gewährleisten zu können.

Gleichzeitig soll der Fokus der Planung auch auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Quartier gelegt werden. Weiterhin soll das neue Wohnquartier planerisch in die bereits umgebende

[1] *Quelle: Gemeindedaten 2013 und 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik*
[2] *Quelle: Statistik Kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik*
[3] *Quelle: Demographiespiegel für 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik*

Bebauung eingepasst werden, sodass eine Vernetzung der neuen Mieter mit den bereits ansässigen Nachbarn erfolgen kann.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Innenbereich ohne konkretisierende Bauleitplanung handelt, bedarf es zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB sowie einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans. Durch die Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs und damit auch die Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur vermeidet die Stadt Lichtenfels ein Ausweichen auf Außenbereichsflächen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Damit wird den Zielen von Bundes- und Landesregierung entsprochen, „Innen statt Außen“ nach geeigneten Wohnbauflächen zu suchen und damit auch den Vorgaben des Baulandmobilisierungsgesetz aus dem Jahr 2021[4] Rechnung getragen.

Als Vorhabenträger tritt die *Wohnen am Storchennest GmbH* auf. Der Auftrag zur Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Fläche mit der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels, befindet sich im inneren Siedlungsbereich des Stadtgebiets von Lichtenfels und ist bereits von Bebauung umgeben.

Abb. 1: Ausschnitt Bayernatlas mit Lage im Raum

[4] *Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, in Kraft getreten am 14.06.2021 sowie die dazugehörige Begründung*

Wie in Abbildung 1 zu sehen, liegt das Grundstück nordwestlich der Bundesstraße 173 und nur ca. 850 m vom historischen Stadtkern entfernt. Nördlich der Flur-Nummer befindet sich ausschließlich Wohnbebauung, westlich des Vorhabengebiets schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche, ein Gartenbaubetrieb sowie weitere Wohnbebauung an. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück liegt die Pfarrkirche *Heilige Familie,* die zur katholischen Pfarrgemeinde Lichtenfels gehört und neben dem eigentlichen Kirchengebäude auch Räumlichkeiten für einen Pfarrkindergarten zur Verfügung stellt.

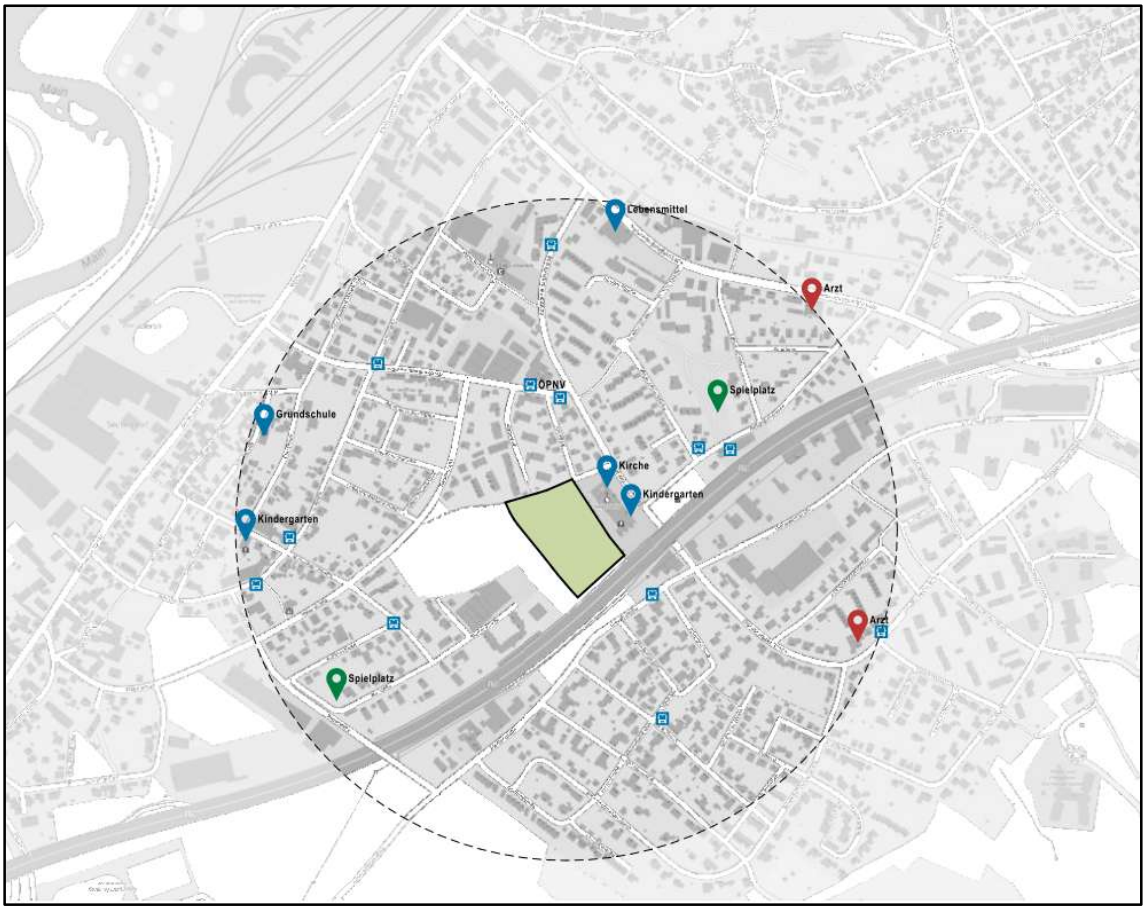

Abb. 2: Übersichtskarte soziale und medizinische Infrastruktur

Durch die Darstellungen der Abbildung 2 kann ein Überblick über die zentralen Versorgungseinrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Bebauung gewonnen werden. So befinden sich zwei Kinderbetreuungsstätten, eine Grundschule, zwei Ärzte sowie mehrere Spiel-Sportanlagen in fußläufiger Nähe. Des Weiteren können Waren des täglichen Bedarfs beim etwa 450 m nordöstlich gelegenen Lebensmittelmarkt erworben werden. Dieses Angebot wird durch mehrere Bushaltestellen im 500 m-Radius um das Projektgebiet ergänzt, welche dieses an das Stadtzentrum sowie an den Bahnhof Lichtenfels, und somit auch an den überregionalen Schienenverkehr, anbinden.

Abb. 3: Ausschnitt Bayernatlas mit Umgriff des Geltungsbereich

Der Vorhabenträger plant, vor Ort fünf Baukörper mit etwa 97 Wohneinheiten zu errichten, welche später zum Großteil über das EOF-Model vermietet werden sollen. Als Vermieter und späterer Eigentümer tritt die *BayernHeim GmbH* auf, welche eine 100 %ige Tochtergesellschaft des Freistaates Bayern und beim *Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr* angesiedelt ist. Im Auftrag des Freistaats verfolgt die *Bayernheim GmbH* das Ziel, bis 2025 in Bayern mindestens 10.000 bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen und gleichzeitig die hohen Ansprüche an die Qualität des Wohnraums auch in Lichtenfels zu erfüllen, sind enge Absprachen zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und der *Bayernheim GmbH* als späterem Vermieter nötig. Des Weiteren wurde die Förderstelle der Regierung von Oberfranken frühzeitig in die Planung mit einbezogen, um den Ausbau an die Richtlinien der Förderstelle anzupassen. So ist es vorgesehen, dass alle Wohnungen barrierefrei nutzbar ausgebaut werden, Fußbodenheizung erhalten und eine Terrasse oder einen Balkon haben. Zum Teil werden die Wohneinheiten barrierefrei und auch für Rollstuhlfahrer nutzbar ausgebaut.

Gleichzeitig soll durch die Anlage attraktiver Außenflächen Gelegenheit zum Spielen, Spazieren und zur Naherholung geschaffen werden. Hierdurch wird den künftigen Mietern ebenfalls die Möglichkeit zur innerquartierlichen Vernetzung geben.

Abb. 4: Ausschnitt Vorhabenplan

Im nordöstlichsten Gebäudekomplex (Gebäude 2) wird im Erdgeschoss voraussichtlich eine Holzpellet-Heizung eingebaut, welche die künftige Wärmeversorgung im Gebiet übernimmt. Parallel zur aufliegenden Planung werden jedoch auch noch weitere Energieträger aus dem Segment der erneuerbaren Energien zur Versorgung des Vorhabengebiets geprüft, um eine effiziente und nachhaltige Versorgung für die neuen Anwohner zu gewährleisten.

Das künftige Energiekonzept ist damit nicht nur wirtschaftlich vorausschauend, sondern auch unabhängig von den fossilen Energieträgern Öl und Gas und trägt somit zum Kampf gegen den Klimawandel bei. Des Weiteren werden die Flachdächer der Wohngebäude sowie die Carport-Dächer begrünt, um die anfallenden Niederschlagswässer zurückzuhalten und das Regenwasser durch Verdunstung wieder in den lokalen Wasserkreislauf zurück zu führen. Dies hat auch den positiven Effekt, dass durch Verdunstungseffekte im Sommer das lokale Kleinklima verbessert werden kann. Gleichzeit wird im urbanen und größtenteils versiegelten Siedlungsbereich ein interessanter Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Die noch überschüssigen Regenwässer, die nicht von den Gründächern zurückgehalten werden können

und nicht versickern, werden in das im Nordosten der Planung vorgesehene Regenrückhaltebecken transportiert.

Abb. 5: Visualisierung[5]

Durch eine attraktive Fassadengestaltung und eine quartiersbildende Anordnung der einzelnen Gebäudekomplexe zueinander soll sich das neue Wohnareal nicht nur optisch möglichst schonend in die Nachbarschaft einfügen. Vielmehr sollen zum einen Vernetzungsräume für die Bewohner des künftigen Quartiers geschaffen werden. Zum anderen sollen aber auch die ansässigen Nachbarn die Möglichkeit haben, die neuen Bewohner in ansprechenden Aufenthaltsräumen im Freien kennen zu lernen und in die gewachsene Gemeinschaft zu integrieren.

Auch das Konzept einer innerquartierlichen Begegnungsfläche wurde in die Planung mit integriert und eine etwa 750 m² große Grünfläche im Zentrum des Projektgebiets vorgesehen, welche durch die geschickte Wegeführung von jedem Gebäudekomplex aus in kürzester Zeit erreicht werden kann und somit die innergebietliche Vernetzung der Einwohner fördert und ermöglicht. Verschiedene Spielgeräte laden die Kinder zum Erkunden und zum Abenteuer ein, während die Erwachsenen die Sitzgelegenheiten für Zusammenkünfte nutzen können. Darüber hinausgehend gibt es östlich von Haus 5 noch eine kleinere Erholungsfläche und im Südwesten der Planung eine ca. 200 m² große Grünfläche, welche als Bolzplatz genutzt werden kann.

Für das gesamte Plangebiet wird, mit Ausnahme zur Bundesstraße hin, eine Eingrünung vorgesehen, um Privatsphäre für die künftigen Mieter zu schaffen und auch einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken zu ermöglichen. Des Weiteren wurde bei der Gestaltung des Areals besonderer Wert darauf gelegt, ausreichend Grünflächen im Gebiet vorzusehen und eine Strukturierung durch die Pflanzung von Bäumen vorzunehmen.

Im Südwesten der Fläche ist des weiteren eine über 1.000 m² große Fläche für den internen naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen. Hier ist die Anlage eines mesophilen Gebüschs vorgesehen, welches mit den Jahren eine waldartige Struktur annehmen darf.

[5] *Anmerkung: Die in Abbildung 5 gezeigte Visualisierung zeigt eine mögliche Ausbaugestaltung nach Fertigstellung der Maßnahme. Die gezeigte Fassadengestaltung kann im Zuge der Ausführungsplanung noch entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan variieren.*

Solche sogenannten Tiny-Forests können eine wichtige Ergänzung für das Kleinklima in urbanen Gebieten darstellen. Sie binden CO_2, verbessern die Luftqualität, können Temperaturen senken und im Boden die Versickerungseigenschaften verbessern. Des Weiteren stellen sie in dicht besiedelten Gebieten einen Lebensraum für diverse Insekten- und Vogelarten. Somit wird im Vorhabengebiet eine nachhaltige Gehölzstruktur etabliert, die verschiedene Aufgaben erfüllt und zur Durchgrünung des gesamten Quartiers beiträgt.

1.3 Abstimmung auf andere Planungen

Regionalplan

Lichtenfels ist Teil der Planungsregion 4 *Oberfranken-West* und wird dort als Kreisstadt mit der Funktion eines doppelten Mittelzentrums in Verbindung mit der Stadt Bad Staffelstein gelistet[6].

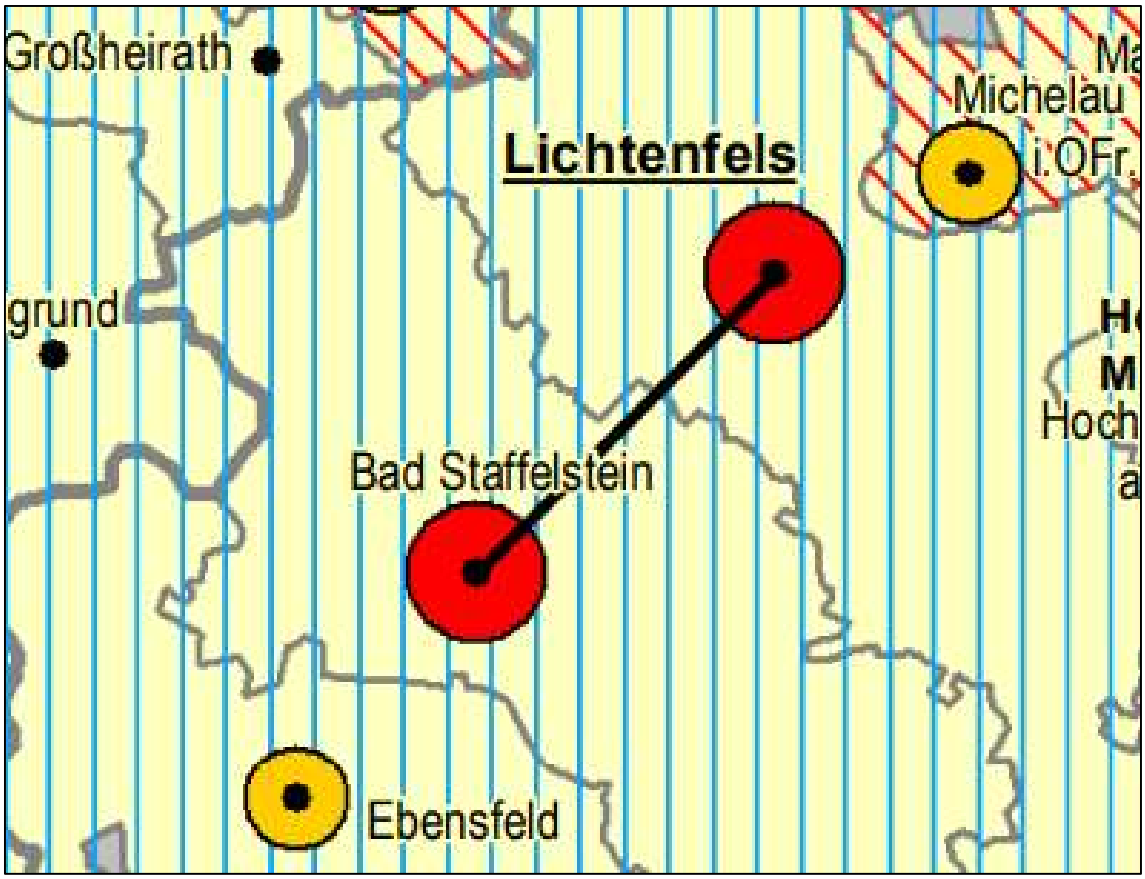

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken West

Damit erfüllt Lichtenfels im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf eine wichtige Versorgerrolle gegenüber den Einwohnern der Kreisstadt, aber auch vielen Nachbarkommunen, da die Oberzentren Bamberg (im Süden) und Coburg (im Norden) regional betrachtet relativ weit entfernt liegen.

[6] *Quelle: Regionalplan Oberfranken-West – Karte 1 Raumstruktur*

Die aufliegende Planung folgt den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, welche vorsieht, dass neue Wohnbauflächen in Hauptorten mit guter Verkehrsanbindung und ausreichender Versorgungsstruktur ausgewiesen werden sollen, unter Beachtung der innergebietlichen Nachverdichtung und Innentwicklung[7].

Flächennutzungsplan

Die Fläche des künftigen Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der rechtsgültige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu dieser Planung geändert.

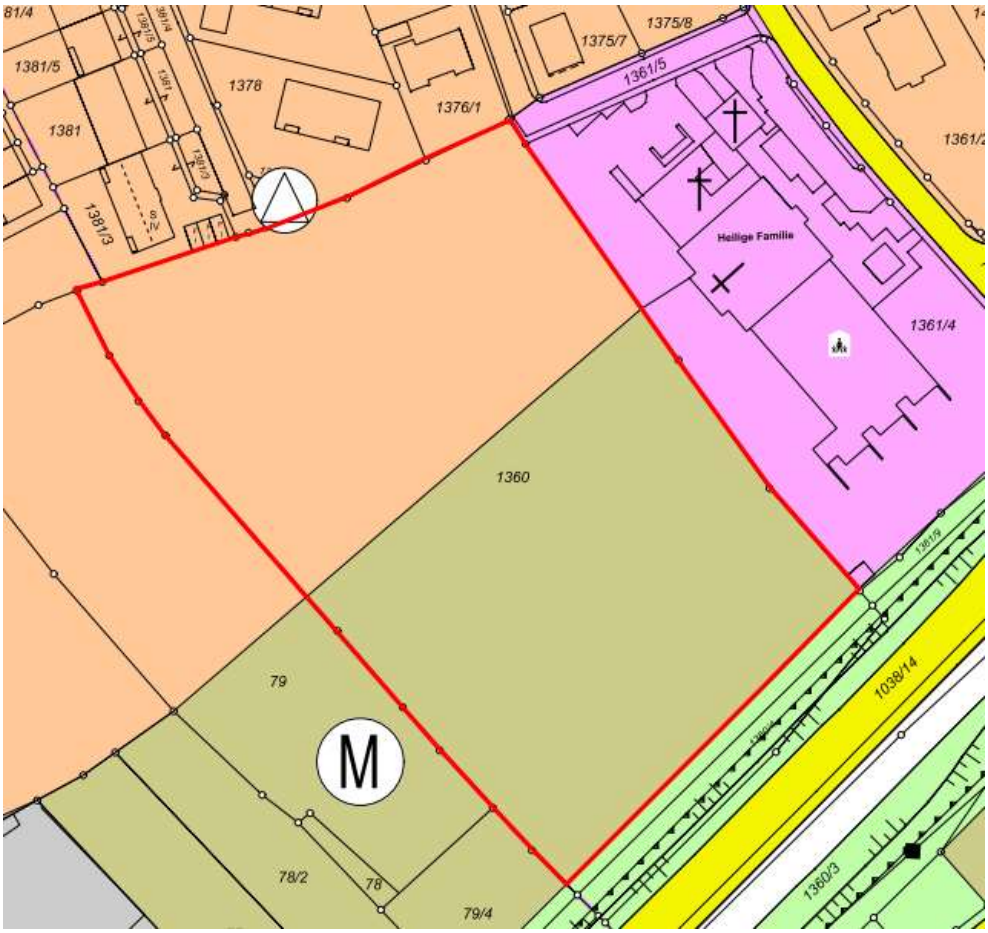

Abb. 7: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

[7] *Quelle: Regionalplan Oberfranken-West – Begründung Siedlungswesen*

1.3 Verfahrensschritte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend dargestellte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

01.10.2024	Empfehlungsbeschluss des Bau- und Umweltausschuss
07.10.2024	Aufstellungsbeschluss im Stadtrat
07.10.2024	Beschluss des Vorentwurfes im Stadtrat
	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
30.10. – 28.11.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
29.04.2025	Auswertung und Empfehlungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss
12.05.2025	Billigung des Entwurfs im Stadtrat
20.05.2025	ortsübliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
21.05. – 23.06.2025	Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Auswertung und Empfehlungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss
	Satzungsbeschluss des Stadtrats
	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

Das Vorhabgengebiet liegt im Südwesten von Lichtenfels und ca. einen Kilometer von Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Brückleinsgraben“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1376/1, 1378, 1378/2, 1380 (Mohnweg), 1381/3, Gmkg. Lichtenfels und die Flur-Nr. 80, Gmkg. Seubelsdorf
Im Osten: durch die Flur-Nrn. 1361/4 (Heilige Familie) und 1361/5 (Erschließungsstraße), und Teile der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1360/4 und Teile der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels
Im Westen: durch die Flur-Nrn. 79 und 79/4, Gmkg. Lichtenfels

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels, mit einer Größe von insgesamt 14.697 m² (ca. 1,47 ha). Des Weiteren werden der Planung 3.236 Wertpunkte des Ökokontos Murrmann, Flur-Nr. 355, Gmkg. Schney, zugewiesen.

2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zu den Untereinheiten „Itz-Baunach-Hügelland“ (117) und „Vorland der nördlichen Frankenalb“ (112) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land (59)“ an.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas) befindet sich das Baugebiet innerhalb der geologischen Einheit der Amaltheenton-Formation.

Die vorherrschenden Schichten innerhalb dieser Einheit sind schluffige bis feinsandige, dunkel- bis schwarzgraue Ton- und Tonmergelgesteine, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen sowie Fossilien führend.

Laut LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) “Oberfranken-West“ gehört das Plangebiet zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet 7.2 "Oberfränkisches Hügelland“. Das Ertragspotenzial dieses Erzeugungsgebiets ist gering bis mittel, was an dem mäßig kühlen bis kühlen Klima und der meist geringen Ertragsfähigkeit der Böden liegt.

Es liegt ein Baugrundgutachten des Büros *Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 27.11.2023 sowie ein Sickertest vom 25.04.2024 vor. Demnach kann aufgrund der vorgefundenen Bodenschichten die Versickerungseigenschaft für Dach- und Oberflächenwässer als kaum bis gar nicht vorhanden eingestuft werden (s. Anhang 1 und 2 zur Begründung).

Gemäß hydrologischer Karte Bayern beträgt der Abstand des Grundwassers mehrere Meter zur Oberfläche und nimmt daher keinen Einfluss auf Gründungsmaßnahmen. Temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen können lediglich in Folge von starken Niederschlägen durch anfallendes Wasser in den Baugruben erforderlich werden.

Gemäß einer Schadstoffuntersuchung vor Ort vom 14.03.2024 ist nach fachlicher Einschätzung eine nutzungsbedingte Bodenbelastung eher nicht anzunehmen. Die vorgefundenen Schwermetall-Gehalte sind mit hoher Wahrscheinlichkeit geogenen Ursprungs (s. Anhang 3).

Die Schadstoffuntersuchung empfiehlt, eine aushubbegleitende, repräsentative Beprobung des Erdaushubs nach LAGA PN98 im Zuge der Baumaßnahmen vorzunehmen. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die Materialwerte gemäß Spalte 4 (BM-0* bzw. BG-0*) eingehalten werden.

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Lichtenfels umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Gefährdete, seltene, schützenswerte, natürliche Böden (z. B. feuchte Böden, Torfe usw.) oder Böden mit besonderer Archivfunktion liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand April 2025) keine Boden- oder Baudenkmale. Zu Meldepflicht und Verhalten bei Auftreten von Bodenfunden sind im Textteil zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise enthalten.

Eine orientierende Kampfmittelvorerkundung von der *Envi Experts GmbH* aus Nürnberg vom Januar 2025 zeigt keine Anzeichen einer potentielle Kampfmittelbelastung im Untersuchungsgebiet (s. Anhang 4).

2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Fläche im Geltungsbereich der Planung befindet sich im Besitz der *Wohnen am Storchennest GmbH.*

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet drückt den Willen von Vorhabenträger und Stadt aus, die Flächen im Geltungsbereich der Planung ausschließlich dem Wohnen zu widmen und damit anderweitige Nutzungen auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt, wobei die GRZ mit Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis auf 0,6 überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und dennoch alle dem Wohnen dienenden Nutzungen im Geltungsbereich der Planung abzubilden. Gleichzeitig können so Aufenthalts- und Erholungsräume im Plangebiet abgebildet werden. Des Weiteren werden mit der Festsetzung der GRZ auf 0,35 die Orientierungswerte der Bayerischen Bauordnung unterschritten und somit eine verträgliche Baudichte sichergestellt.

Zulässig sind 5 Vollgeschosse. Die maximale Höhe der Hauptgebäude liegt bei den gemäß Planeinschrieb festgelegten Höhenkoordinaten. Damit wird sich an den Dimensionierungen bereits umliegender Mehrfamilienhäuser orientiert und möglichst viel Wohnraum geschaffen.

	Maximale Firsthöhe
Haus 1	298,25
Haus 2	298,16

Haus 3	299,65
Haus 4	299,30
Haus 5	300,30

mNHN (Meter-Normal-Höhe-Null)

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, z. B. Einrichtungen zur Müllentsorgung, Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser sind in den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten, wobei diese auch bis zu einer Größe von insgesamt 60 m² außerhalb der eingetragenen Baugrenzen liegen können. Dies gestattet dem Vorhabenträger flexibel auf nachträgliche Optimierungen in der Planung zu reagieren, ohne die städtebauliche Ordnung im neuen Wohnquartier zu gefährden. Des Weiteren kann somit auch auf Abstimmungen und Zielvorgaben der Förderstelle der Regierung von Oberfranken reagiert werden, falls doch noch ein Erweiterungsbedarf, z.B. bei Fahrradstellern, besteht.

Die Anzahl der Stellplätze ist im Plangebiet mit einem Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt. Weitere Stellplätze für Besucher oder Lieferanten sind nicht vorgesehen. Sollte nach Einzug der Mieter die Zahl der zugelassenen Kfz-Stellplätze die der Wohneinheiten im Gebiet überschreiten, so wird die im Plan dafür gekennzeichnete Bedarfsfläche in Anspruch genommen und weitere Stellplätze generiert. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch das neue Wohnquartier in der Umgebung zusätzlicher Parkraumdruck ausgelöst wird.

Festgesetzt ist die offene Bauweise für Einzelhäuser, womit auch der städtebauliche Charakter der Umgebung in die Planung mit aufgenommen wird.

Durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB werden sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch ausgeführt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten. Dadurch wird das gewohnte und für den nordeuropäischen Raum typische Straßenbild gewahrt und Schäden durch Sturm und Vandalismus vorgebeugt.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Damit sollen überdimensionierte Grundstücksveränderungen vermieden werden.

3.4 Sonstige Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Regenerative Energien

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Durch die derzeit vorgesehene Holzpellet-Heizung wird dieser Festsetzung Rechnung getragen und ein wichtiger Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel geleistet sowie auf den Verbrauch fossiler, und damit endlicher, Rohstoffe verzichtet. Parallel zur aufliegenden Planung werden noch andere Energieträger aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien zur künftigen Versorgung des Wohnquartiers geprüft, um schlussendlich ein ebenso effizientes wie nachhaltiges Versorgungskonzept zu erarbeiten.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind auf den Wohngebäuden Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig, welche mindestens als Extensivbegrünung mit 8 – 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht auszuführen sind. Somit können anfallende Regenwässer rückgehalten, gepuffert und zurück in den lokalen Wasserkreislauf gegeben werden. Nebenanlagen, welche nicht begrünt werden, können mit roter, brauner oder schwarzer Eindeckung aus nicht glänzenden Materialien ausgebildet werden, wobei Metalldächer nur zulässig sind, wenn deren Beschichtung den neustem Stand der Technik entspricht. Somit soll ein Eintrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser verhindert werden.

Bei Wintergärten ist die Anlage von Glasdächern zulässig.

Auf allen Haupt- und Nebenanlagen ist die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarmodulen zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,20 m ist zulässig. Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher Einfriedungen vermieden.

Sockelmauern bei Zäunen sind, außer zur Straße hin, nicht zugelassen und müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einhalten. Hierdurch soll die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger gewährleistet bleiben.

Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Bei der Fassadengestaltung sind reflektierende, grelle (signalfarbene) sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Soweit erforderlich, können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag oder mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden. Somit soll, im Rahmen der Werte zur Aufnahmefähigkeit gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens, zumindest ein teilweises Versickern von anfallenden Regenwässern vor Ort ermöglicht werden.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Näheres hierzu wird im Kapitel 4 *Erschließung* erläutert.

Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist zulässig und wird begrüßt. Entsprechende Hinweise zur Beachtung sind im Textteil enthalten.

3.4 Flächenaufteilung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Brückleinsgraben“ umfasst einen Geltungsbereich von 14.697 m². Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	10.391 m²	70,7 %
innere Erschließung	581 m²	3,95 %
Äußere Erschließung	747 m²	5,08 %
öffentliche Grünflächen	26 m²	0,18 %
Private Grünflächen	1.049 m²	7,14 %
Regenrückhalteflächen/Wasserwirtschaft	381 m²	2,59 %
Ausgleichsfläche	1.718 m²	10,36 %
Gesamtfläche	**14.697 m²**	**100 %**

Des Weiteren werden der Planung 3.236 Wertpunkte des Ökokontos Murrmann, Flur-Nr. 355, Gmkg. Schney, zugewiesen.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die zentrale Verkehrserschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße, welche nordöstlich vom Plangebiet liegt. Die Fläche ist entsprechend im Planeinschrieb als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet und bindet später an die bereits bestehende Verbindung zur Konrad-Adenauer-Straße an.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine 6 m breite Mischverkehrsfläche, welche je nach Bedarf eine Fahrbahnbreite zwischen 4,50 m und 3 m für die Pkw-Nutzung vorsieht. Die einzelnen Fahrbahnzuschnitte sollen nur durch eine optische und nicht durch eine bauliche Barriere voneinander getrennt werden, sodass sich Fußgänger, Radfahrer und PKW-Fahrer als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer auf dem Grundstück begegnen und gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Ein Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ist somit problemlos sichergestellt. Durch diese Verkehrsflächenaufteilung unter dem Primat der Rücksichtnahme wird auch gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung im Gebiet erzielt und eine entspannte Atmosphäre für alle Anwohner geschaffen. Dieser Effekt wird dadurch verstärkt, dass unterschiedliche Farbgebungen bzw. Materialien beim Straßenausbau verwendet werden.

Die insgesamt 97 Stellplätze wurden auf zwei größeren Parkflächen über das Gelände verteilt. Im Norden des Plangebiets befinden sich demnach insgesamt 64 Stellplätze, welche unmittelbar nach der öffentlichen Erschließungsstraße, der Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße, angefahren werden können. Weitere 33 Stellplätze werden im Süden des Geltungsbereichs angesiedelt und können über die private Erschließungsstraße erreicht werden. Der Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße entspricht den Vorgaben der RASt 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) und ermöglicht auch einen problemlosen Wendevorgang für Rettungsfahrzeuge im Havarie-Fall.

Zusätzlich wird im südlichen Teil des Projektgebiets noch eine ca. 460 m² große Fläche für die Errichtung von zusätzlich 18 weiteren Stellplätzen vorgehalten, welche nur im Bedarfsfall realisiert werden sollen.

Die Flächen für die innergebietliche Erschließung sind gemäß Planeinschrieb als private Verkehrsflächen gekennzeichnet und werden nach Fertigstellung und Übergabe von der *BayernHeim GmbH* unterhalten.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Lichtenfels angeschlossen. Derzeit werden verschiedene Versorgungsvarianten geprüft.

Zum einen besteht die Möglichkeit, eine Hauptleitung über die öffentliche Erschließungsstraße von der Konrad-Adenauer-Straße her in den Wohnblock 2 zu legen, von wo aus die Wasserverteilung an die übrigen Wohnblöcke im Quartier übernommen wird.

Parallel dazu wird ebenfalls die Variante geprüft, eine Hauptwasserleitung innerhalb der privaten Erschließungsstraße ins Gebiet zu legen, welche dann einzeln die jeweiligen Gebäudekörper versorgt.

Das Wasserangebot ist nach derzeitigem Kenntnisstand quantitativ und qualitativ ausreichend, um auch die Neubaufläche zu versorgen.

Die einschlägigen Richtlinien zur Bereitstellung von Löschwassermengen (96 cbm pro 2 Stunden) sind zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Da die Baugrunduntersuchungen vom November 2023 und vom März 2024 gezeigt haben, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aufgrund der vorgefundenen Bodenschichten kaum bis gar nicht erfolgen kann, werden alle Wohngebäude mit großflächigen Gründächern versehen. Diese können das anfallende Regenwasser speichern und zum Teil durch Verdunstung wieder dem lokalen Wasserkreislauf zuführen. Die überschüssigen Niederschlagswässer werden dem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets zugeführt. Dort werden die Niederschlagswässer gesammelt und mit einer maximalen Drosselung von 40 l/s dem bestehenden Mischwasserkanal in der Konrad-Adenauer-Straße zugeführt. Durch eine Stellungnahme der *Sachverständigen GmbH Schneeberger & Kraus* vom 30.04.2024 wird bestätigt, dass eine schadlose Einleitung der Niederschlagswässer in das bestehende Kanalnetz auch mit einer Drosselung von maximal 50 l/s gegeben ist (s. Anhang 5). Durch die Reduzierung der Einleitmengen um weitere 20 % treffen Vorhabenträger und Stadt jedoch bereits jetzt vorausschauende Maßnahmen gegen die Gefahren künftiger Starkregenereignisse, in dem den Niederschlagswässern mehr Raum gegeben und damit der Kanal geschont wird.

Die Regenwässer der Wohnblöcke 1, 3 und 5 sollen, soweit dies technisch möglich ist, über eine offene Rinne dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Ansonsten verläuft die Zuleitung unterirdisch.

Alle Bauparzellen erhalten jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasserhausanschluss im Grundstücksbereich. Somit ist eine einwandfreie Entsorgung des Plangebiets gewährleistet.

Das Schmutzwasser wird über einen im Straßenraum zu errichtenden Schmutzwasserkanal dem Mischwasserkanal in der Konrad-Adenauer-Straße zugeführt.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m^2 Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m^3 empfohlen.

Auf die Verordnung TrinkwV 2023 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

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

5 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 6 beigefügt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 090-01845_01 vom April 2025) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm verglichen. (s. Anhang 7)

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen

Durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kommt es in der bestehenden Nachbarschaft zu Beurteilungspegeln bis zu 57/48 dB(A) Tag/Nacht.

Die Beurteilungspegel infolge des Neubaus von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets halten demzufolge an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein. Aus dem Neubau von Verkehrsflächen entsteht somit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet ergeben sich aufgrund deren Abstands zur Straßengradiente ebenfalls Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsgrenzwerte der16. BImSchV.

Weiterhin lassen sich aufgrund des planinduzierten Ziel- und Quellverkehrs auf bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen nach den Maßgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) keine weitergehenden Belange in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft ableiten.

Verkehrsgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende öffentlichen Verkehrsflächen

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen vorrangig von der Bundesstraße B173 aus.

An den Plankörpern treten dabei Beurteilungspegel bis zu 59/51 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit innerhalb der Baugrenzen um bis zu 4/6 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

In den ebenerdigen Freibereichen (private Gärten, Terrassen sowie gemeinschaftliche Spielplätze und Grünflächen) betragen die Beurteilungspegel im ungünstigsten Fall bis zu 55 dB(A)

am Tag. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Demzufolge werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten ebenerdigen Außenwohnbereich eingehalten.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Beurteilungspegel ab der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeit von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten innerhalb der Baugrenzen nicht auf. Es verbleiben innerhalb der Baugrenzen jedoch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Januar 2018, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

An den Plangebäuden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Form des weiteren Abrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen von den Plangebietsgrenzen bzw. in Form von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind dabei nicht realisierbar oder nicht zielführend.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (fensterunabhängige (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeiten o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden.

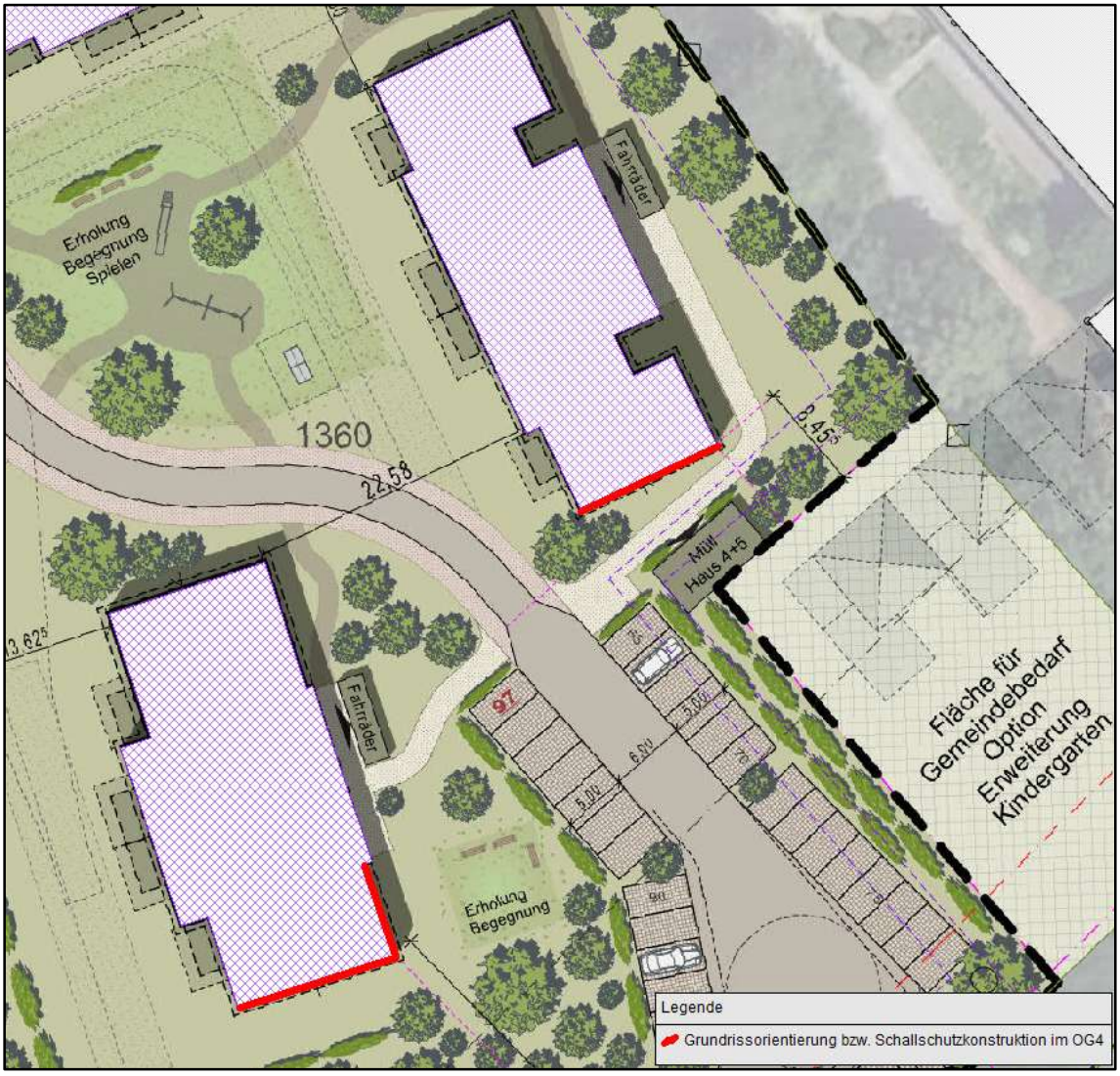

Abb. 8: Auszug Schalltechnische Untersuchung - Fassadenteile mit Handlungsbedarf

Anlagengeräusche außerhalb des Plangebietes

Relevante Anlagengeräusche auf das Plangebiet können sich insbesondere durch das Glockengeläut der Pfarrkirche der „Heiligen Familie“ in östlicher Nachbarschaft ergeben. Die Pfarrkirche ist durch bestehende Wohnnutzungen entlang der Konrad-Adenauer-Straße bereits in ihrer Emissionsausübung in der Art eingeschränkt, so dass durch das Planvorhaben aufgrund deren räumlicher Entfernung zum Glockenturm keine weitergehenden zu beachtenden Belange zu berücksichtigen sind.

Anlagengeräusche innerhalb des Plangebietes

Bei oberirdischen Stellplätzen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung des ruhenden Verkehrs durch Wohnnutzungen liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Dennoch sollte die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschen des ruhenden Verkehrs werden oberirdische Stellplätze teilweise mit einer dreiseitig geschlossenen Carport-Lösungen ausgeführt.

Weiterhin können durch haustechnische Anlagen im Plangebiet relevante Anlagengeräusche verursacht werden. Haustechnische Anlagen im Freien (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen.

Kindergarten

Östlich des Baugebietes befindet sich der Kindergarten der Kirche „*Heilige Familie*“. Hier kann es – vor allem bei Aufenthalt der Kinder im Freien – zu entsprechenden Lärmemissionen kommen. Kinderlärm ist sozialadäquater Lärm und als „zum Leben gehörend“ zu dulden.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Feldflur westlich des Vorhabengebiets ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Gerüche, Geräusche) zu rechnen. Diese sind jedoch für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und bei ordnungsgemäß durchgeführter Landwirtschaft zu tolerieren.

7 SONSTIGE HINWEISE

Bodenschutz:

Im Januar 2025 wurde Aufgrund von Anregungen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eine Archäologische Voruntersuchung im Projektgebiet durchgeführt. Anlass hierzu waren Auffälligkeiten in der Luftbildauswertung in Hinblick auf mögliche Bodendenkmäler innerhalb des künftigen Baugebiets. Die notwendige Grabungserlaubnis wurde bei den entsprechenden Behörden (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lichtenfels) eingeholt.

Innerhalb der durchgeführten Sondagen konnten keine archäologisch relevanten Befunde erfasst werden (s. Anhang 8). Weitere Maßnahmen sind nicht angezeigt.

Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Bodendenkmäler aufkommen, sind die entsprechenden Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig. Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasserwärmepumpen eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig ist. Diese ist bei Bedarf beim Landratsamt Lichtenfels, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Wohngrundstücke hat über die im Plan eingetragenen Verkehrsflächen zu erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Einfriedungen haben zu angrenzenden Ackerflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Vorschriften

Die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ sind bei Grabarbeiten zu beachten.

Die an das Vorhabengebiet angrenzenden Gehölzbestände sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mit Bauzaun, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) und DIN 18920 sind zu beachten.

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Stadt Lichtenfels extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Für den Geltungsbereich der aufliegenden Planung wurde ein Gutachten zur Prüfung von Altlasten im Untergrund erstellt und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (Anlage1).
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Die Sicherung vor eindringenden Wässern obliegt dem Vorhabenträger.

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen. Die Rettungsgassen sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sind von Bepflanzungen frei zu halten.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB, Art. 47 und 48.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese – auch nach Jahren - bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand Februar 2022). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Vorhabenträger. (§ 5 Abs. 2 WHG).

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

1. Landratsamt Lichtenfels
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Staatliches Bauamt Bamberg
5. Amt für Landwirtschaft und Forsten
6. Amt für ländliche Entwicklung
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
9. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
10. Fernstraßen-Bundesamt
11. Kreisheimatpfleger
12. Bayerischer Bauernverband
13. Bayernwerk Netz GmbH
14. Kreisbrandrat
15. Telekom
16. Stadtwerke Lichtenfels
17. Bundeswehr
18. Deutsche Bahn AG
19. Handwerkskammer für Oberfranken
20. Industrie- und Handelskammer

Nachbargemeinden

21. Altenkunstadt
22. Ebersdorf bei Coburg
23. Großheirath

24. Michelau i. Ofr.
25. Untersiemau
26. Grub am Forst
27. Bad Staffelstein
28. Weismain
29. Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt-Marktzeuln

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

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Bauausschuss und im Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung Bauausschuss und im Stadtrat und nachgewiesener Plankonformität 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 12.09.2024
Fortgeschrieben 09.04.2025
Re-23.075.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.

Reichelt

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 – 0

ANHÄNGE

Anhang 1 – Baugrundgutachten *Büro Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 27.11.2023
Anhang 2 – Sickertest *Büro Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 18.04.2024
Anhang 3 – Schadstoffuntersuchung *Büro Dipl.- Geologe Stefan Bornschlegel* vom 14.03.2024
Anhang 4 – Orientierende Kampfmittelvorerkundung – *Envi Experts GmbH* vom 29.01.2025
Anhang 5 – Stellungnahme der *Sachverständigen GmbH Schneeberger & Kraus* vom 30.04.2024
Anhang 6 – Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg
Anhang 7 – Schalltechnische Untersuchung *Büro Möhler + Partner Ingenieure* vom April 2025
Anhang 8 – Archäologische Voruntersuchung Kurzbericht – *BLfD* vom 16.01.2025
Anhang 9 – Vorhaben- und Erschließungsplan
Anhang 9.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan
Anhang 9.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Norden
Anhang 9.2 – Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Süden
Anhang 9.4 – Vorhaben- und Erschließungsplan – Schnitt A-A