

# GEMEINDE GUNDELSHEIM



## 5. te ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS “AM MÖNCHSBACH - WÖRTH“ IN GUNDELSHEIM

---

02. Februar 2022

1. Grundlagen
2. Lage des geänderten Planungsgebietes
3. Planungserfordernis
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
5. Bauflächen, Baugestaltung
6. Baugrund, Immissionsschutz

## **1. Grundlagen**

Der Gemeinderat Gundelsheim hat am 15.09.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Mönchsbach - Wörth“ in Gundelsheim zum fünften Mal zu ändern. Der Bebauungsplan ist seit dem 21.10.1994 rechtsverbindlich. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen.

## **2. Lage des Planänderungsgebietes**

Der Gemeinde Gundelsheim liegt im Landkreis Bamberg. Das Baugebiet „Am Mönchsbach - Wörth“ liegt am südlichen Ortsrand von Gundelsheim. Der von der Planänderung betroffene Bereich befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplanes und umfasst eine Fläche von ca. 4500 m<sup>2</sup>.

## **3. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Gundelsheim beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan „Am Mönchsbach - Wörth „ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Der Anlass für die Planänderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist ein konkretes Bauvorhaben der Gemeinde Gundelsheim, welches nicht über ein Genehmigungsverfahren ermöglicht werden kann. Die Gemeinde Gundelsheim beabsichtigt den Anbau einer Kinderkrippe neben dem bestehenden Kindergarten.

Die zu ändernden Festsetzungen betreffen den südlichen Bereich des best. Bebauungsplanes. Im Bereich der Planänderung soll aus einem Teilbereich einer Straßenverkehrsfläche (Festplatzfläche) eine bebaubare Fläche geschaffen werden. Um die konkrete Planung der Gemeinde Gundelsheim zu verwirklichen, werden für den dargestellten Teilbereich Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung aufgenommen.

#### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Allgemeinbedarf dargestellt. Der best. Bebauungsplan vom 16.02.1994 wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist seit dem 21.10.1994 rechtsverbindlich. Durch die Änderung des Nutzungsbereiches werden Grundzüge der Planung berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und somit kann das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden. Der geänderte Nutzungsbereich und die zusätzlichen Festsetzungen zur Verwirklichung der Kinderkrippe sind dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.11.2021 zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan ist, den neuen Änderungen entsprechend, im Zuge des vereinfachten Verfahrens redaktionell anzupassen.

#### **5. Bauflächen, Baugestaltung**

Die geänderte Ausweisung der Bauflächen erfolgt als Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB.

Die geänderten Festsetzungen zur Baugestaltung sind erforderlich, damit eine Umsetzung des beabsichtigten Bauvorhabens ermöglicht werden kann. Die geringen Änderungen der Festsetzungen sind als städtebaulich unbedenklich einzustufen es wird dadurch eine Nachverdichtung erreicht. Aus den Änderungen des Bebauungsplanes sind keine schädlichen Beeinträchtigungen des Ortsbilds der Gemeinde Gundelsheim zu erwarten.

Es wird zusätzlich zu den bereits festgesetzten Dachformen das Flachdach mit aufgenommen. Die max. Traufhöhe wird auf 3,80m festgesetzt. Als Nutzungsart wird eine Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.10.1994 entwickelten Auflagen zur Grünordnung bleiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Anlagen der Gemeinde.

## 6. Baugrund, Immissionsschutz

Es wurde ein Baugrundgutachten zur Ermittlung der Tragfähigkeit des bestehenden Baugrundes durchgeführt. Die Tragfähigkeit der anstehenden bindigen Böden ist gering und die Setzungsempfindlichkeit hoch. Beim Bau des geplanten Vorhabens sind die Empfehlungen des Baugrundgutachtens vom 14.8.2014 Dr. Dafner Geoberatung UG zu berücksichtigen. (Siehe Anlage)

### Altlastenverdacht:

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb der Baubeschränkungszone des Leitungsbetreibers TenneT TSO GmbH, die hier eine 110 kV-Leitung betreibt. Vom Netzbetreiber wurde eine Erhöhung der Spannung auf 380 kV beantragt, daher wurde bereits für die erste Kinderkrippenerweiterung (3.te BBP-Änderung) durch die Firma BASIC GmbH eine Lärmtechnische Beurteilung erstellt. Aus dieser geht hervor, dass der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um mehr als 10 dB unterschritten wird. Auch bei einem Ausbau der Stromtrasse auf 380 kV sind keine unzumutbaren Geräuschemissionen im Bereich der Kindergruppen zu erwarten.

Auf das Gutachten vom 09.03.2015 der Fa. Basic GmbH Gundelsheim wird verwiesen. (siehe Anlage)

Die Stromtrasse befindet sich einem Abstand von mehr als 20m zum Änderungsgebiet und nach dem Länderausschuss für Immissionsschutz kann davon ausgegangen werden dass die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) eingehalten werden.

Der bestehende Festplatz soll aufgelöst und an anderer Stelle geschaffen werden, so dass ein gleichzeitiger Betrieb nahezu auszuschließen ist.

Die Bundesautobahn A70 befindet sich südlich der Änderungsfläche in einem Abstand von ca. 360m. Hier können Immissionen auftreten. Weiterhin sind als Immissionsquelle der bestehende gemeindliche Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr von Gundelsheim, die sich östlich der Änderungsfläche befinden, zu benennen, welche nach Bewertung des Lärmschutzgutachters (IB Basic GmbH) keine Beeinträchtigung für die vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf „Kinderkrippe / Kindertagesstätte“ darstellen.

Auf den An- und Abflugsektor des genehmigten Sonderlandeplatzes Bamberg Breitenau, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, wird ebenfalls hingewiesen. Auch hier wird bei der geplanten Sondernutzung „Gemeinbedarf“ keine Beeinträchtigung auf den Betrieb der Kindertagesstätte erwartet.

Im Geltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches sind bereits Bestandsleitungen aller Sparten vorhanden die bei der Planung der konkreteren Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen. Der Planer / Bauwerber ist verpflichtet ein Instruktionsverfahren (Bayernwerk Netz GmbH uff.) durchzuführen sowie die Schutzauflagen einzuhalten und die geplante Maßnahme mit den Versorgungsträgern abzustimmen. (siehe Anlage).

Verfasser:

**Ingenieurbüro ish, Strullendorf, 02.02.2022**

