



Gemeinde Oberhaid

Landkreis Bamberg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom 04.10.2011

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NORD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 04.10.2011**

Inhalt:

- 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
- 3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Verfahren
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungsplan „Nord“
- 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**
 - 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung
 - 4.2 Maß der Nutzung
 - 4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen
- 5. Grünordnung**
- 6. Verkehr / Erschließung des Baugebietes**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Altlasten**
- 9. Anhang**

Pflanzliste

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Oberhaid hat am 1. Februar 2011 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ aufzustellen.

Der konkrete Anlass für die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist der geplante Neubau einer Wohnanlage für betreuungsbedürftige, alte Menschen.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Oberhaid ist die Integration der geplanten Wohnanlage sowie weiterer bestehender Nutzungen, die nicht der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen, in das städtebauliche Konzept der Gemeinde.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Oberhaid entstand in ihrer heutigen Größe und Struktur im Jahr 1978, in dem in die Gemeinde Oberhaid die Ortsteile Unterhaid, Staffelbach, Sandhof und Johannishof eingegliedert wurden.

Die Gemeinde Oberhaid hat insgesamt 4612 Einwohner; der größte Teil davon – 3391 Einwohner - lebt im Kernort Oberhaid, in dem auch die Gemeindeverwaltung angesiedelt ist (Quelle: Homepage der Gemeinde Oberhaid, Zugriff am 01.03.2011).

Oberhaid grenzt an die Gemeindegebiete von Lauter, Bischberg, Viereth-Trunstadt, das gemeindefreie Gebiet Semberg sowie die Stadtgebiete von Baunach, Hallstadt und Bamberg. Die Kreisstadt Bamberg liegt ca. 7 km südöstlich von Oberhaid.

In Oberhaid ist die Grundversorgung mit Dienstleistungen und Waren für den täglichen Grundbedarf gesichert.

Auch die medizinische Grundversorgung wird durch Allgemeinärzte, Zahnärzte und medizinische Therapeuten verschiedener Fachrichtungen gewährleistet. Im nahe gelegenen Bamberg sind mehrere Krankenhäuser bzw. Fachkliniken erreichbar.

Der Kindergarten „Regenbogen“, der im Planungsgebiet liegt, ist einer von insgesamt drei Kindergärten in der Gemeinde.

Oberhaid ist durch den Autobahnanschluss (Ausfahrt Viereth-Trunstadt) an die A 70 zwischen Bamberg und Schweinfurt angebunden. Die Regionalbahnen auf der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt halten an der Bahnstation Oberhaid. Die drei größten Gemeindeteile sind darüber hinaus durch Buslinien an den regionalen, öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

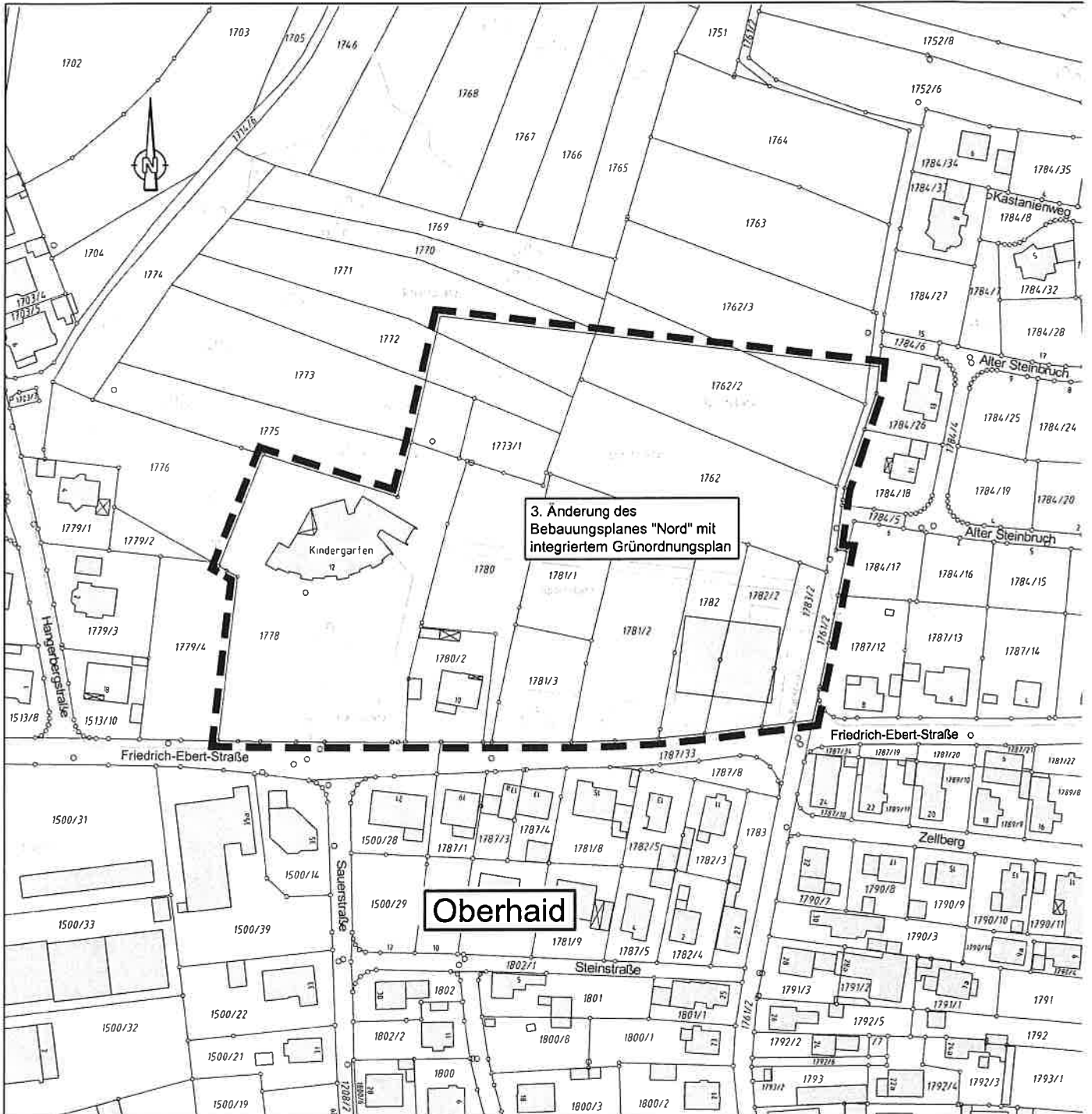
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ liegt am nördlichen Ortsrand von Oberhaid. Nach Süden wird das Plangebiet durch die Friedrich-Ebert-Straße, im Osten durch das Baugebiet „Zellberg I“ und im Westen durch die Wohnbebauung östlich der Hangerbergstraße begrenzt. Im Norden schließt sich die freie Flur an.

Das Gebiet umfasst: die Flurstücksnummern 1762, 1773/1, 1778, 1780, 1780/2, 1781/1, 1781/2, 1781/3, 1782, 1782/2, 1783/2 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern: 1761/2, 1762/2, 1762/3, 1771, 1772, 1773 der Gemarkung Oberhaid.

In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches steht die Schulsporthalle, an die sich nach Westen der „Allwetterplatz“ anschließt. Auf dem Schulsportgelände liegen nördlich davon die Laufbahn und ein Rasenplatz mit zwei Toren zum Fußballspielen.

Zwischen der südlichen Grenze des Schulsportgeländes und der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich eine keilförmige Fläche, deren schmaler, östlicher Teil als öffentliche Grünfläche angelegt ist. Auf ihrer breiteren, westlichen Seite liegt ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Daran schließen sich nach Westen der Parkplatz für den Kindergarten, eine unbebaute Wiese und ein weiteres Wohnhaus an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Hangerbergstraße an. Nördlich des Kindergarten-Parkplatzes liegt das Kindergartengebäude, das von Spielflächen im Freien umgeben ist.

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES M. 1 : 2.000



3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ dient der Innenentwicklung und wird deshalb gem. § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Hinsichtlich der Geltungsbereichsgröße von mehr als 2 ha ist die Bebauungsplanänderung dem § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zuzurechnen, der für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² anzuwenden ist. Dem § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zufolge ist eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, bei der festgestellt wird, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Die Vorprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ fand am 18.02.2011 im Landratsamt Bamberg unter Beteiligung der Fachbehörden statt, deren Aufgaben von der Bauleitplanung berührt werden. An der Vorprüfung nahmen Vertreter der Abteilungen Bauleitplanung, Immissionsschutz und Naturschutz des Landratsamtes Bamberg teil. Da die Vorprüfung des Einzelfalls positiv abgeschlossen wurde, wird im weiteren Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für den Geltungsbereich existiert ein gültiger Bebauungsplan; deshalb sind für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Lediglich für die Überschneidung der Geltungsbereichsfläche mit der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Zellberg I“ sind Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Im Aufstellungsverfahren wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit Erörterung der Planung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Oberhaid hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg, nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Maintal mit Bundesautobahn und Bahnstrecke).

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ folgendermaßen dargestellt:

Das Kindergartengrundstück mit Stellplätzen ist ebenso wie die Fläche westlich der Schulsporthalle (derzeitiger „Allwetterplatz“) als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Schulsporthalle selbst, die Fläche zwischen dem Allwetterplatz und dem Kindergarten und die Grundstücke westlich des Kindergartens an der Hangerbergstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich der Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen schließt sich eine Grünfläche mit der Widmung als Sportplatz an.

Der Flächennutzungsplan soll „im Wege der Berichtigung“ (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) an die durch die 3. Bebauungsplanänderung veranlassten Nutzungsänderungen angepasst werden.

3.4 Bebauungsplan „Nord“

Im Jahre 1975 erreichte der ursprüngliche Bebauungsplan „Nord“ der Gemeinde Oberhaid die Rechtskraft mit Bekanntmachung.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ wurde am 04.06.1980 rechtskräftig. Sie betraf eine Fläche westlich der Hangersbergstraße, d.h. nicht den Geltungsbereich der aktuellen Bebauungsplanänderung.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ trat am 01.09.1982 in Kraft.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (und der aktuellen 3. Änderung) ist als Schulsportplatz ausgewiesen.

Die Fläche, auf der sich heute der Kindergarten befindet, ist als Spielplatz festgesetzt. Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, zwischen Schulsportanlage und Hangerbergstraße sind insgesamt 4 Baurechte im Allgemeinen Wohngebiet dargestellt, die eingeschossig mit „ausbaufähigen Dachgeschoß“ bebaut werden dürfen. Die erlaubten Dachformen sind Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 32° und 38°.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan einen „Löschwasserbehälter“ und eine 110-KV-Leitung mit beidseitigen Schutzstreifen, die in Ost-West-Richtung durch das Baugebiet verläuft.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 2,56 ha (25.613 m²).

Das Baugebiet wird zu knapp zwei Dritteln durch bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen – den Kindergarten und die Schulsportanlage – genutzt. Das verbleibende Drittel wird als Allgemeines Wohngebiet für bestehende und geplante Wohnbebauung ausgewiesen. Im geringen Umfang (ca. 2 %) umfasst der Geltungsbereich bestehende Verkehrsflächen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)		
Geplante Wohnbebauung	610 m ²	
Geplante Wohnanlage	7.129 m ²	
Bestehende Wohnbebauung	<u>1.034 m²</u>	
WA gesamt:	8.773 m²	34 %
Flächen für den Gemeinbedarf		
Kindergarten	5.721 m ²	
Schulsportanlage	<u>10.592 m²</u>	
Flächen für Gemeinbedarf gesamt:	16.313 m²	64 %
Verkehrsflächen		
Bestehende Straße „Steingrube“	353 m ²	
Bestehender Flurweg	<u>174 m²</u>	
Verkehrsflächen gesamt:	527 m²	2 %
Gesamt:	25.613 m²	100,0 %

Schulsportanlage

Die Flurstücke 1783/2, 1782/2, 1782, 1781/2, 1781/1, 1781/3, 1780, 1762 und 1762/2 (= östlicher Geltungsbereich) werden derzeit durch die Schulsportanlagen - die Schulsport-halle, die Stellplätze, den Allwetterplatz, die Laufbahn und den Rasenplatz – genutzt.

Durch eine räumliche Neuorganisation der genannten Nutzungen soll Platz für das geplante Seniorenwohnheim geschaffen werden.

Der Allwetterplatz, der derzeit westlich der Schulturnhalle liegt, wird in den Bereich nördlich des Gebäudes verschoben. Entlang der Nordgrenze des Schulsportgeländes soll die Laufbahn einen neuen Standort bekommen. Zwischen der Schulturnhalle und dem Allwetterplatz wird ein Rasenspielfeld angesiedelt. Eine weitere, größere Rasenfläche bleibt nördlich der geplanten Seniorenwohnanlage bestehen.

Geplante Seniorenwohnanlage

Im Allgemeinen Wohngebiet soll eine größere Wohnanlage errichtet werden, in der vier Pflege-Wohngruppen, Appartements für „Betreutes Wohnen“ und Familienwohnungen untergebracht werden. Für die Wohnanlage sind 10 Stellplätze nachzuweisen. Im Vorentwurf wurden der Wohnanlage insgesamt 11 Stellplätze zugeordnet.

Für die Wohnanlage existieren bereits konkrete Pläne. Träger des Vorhabens ist die Arbeiterwohlfahrt.

4.2 Maß der Nutzung

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete höchstens 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,2.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Baugrenzen der geplanten AWO-Sozialnetz-Wohnanlage wurden v.a. nach Westen hin großzügig gezogen, um neben dem geplanten Hauptgebäude noch Nebenanlagen wie ein Heizwerk o. ä. zuzulassen.

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde für die geplante Wohnanlage auf II festgesetzt.

Die zwei Wohngrundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße (eines im Bestand, eines geplant) dürfen ebenfalls mit Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen bebaut werden; das 2. Vollgeschoss darf jedoch nur im Dachgeschoss verwirklicht werden.

Bei den bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen, Schulsportanlagen und Kindergarten, wurde, abgesehen von den Baugrenzen, auf Festsetzungen, die das Maß der Nutzung regulieren sowie auf gestalterische Festsetzungen (Dachform etc.) verzichtet.

4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Einfügung der beabsichtigten Neubebauung in das bereits bestehende Baugebiet und die landschaftlichen Gegebenheiten.

Bei den zwei kleineren Wohngrundstücken an der Friedrich-Ebert-Straße wurde die Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf bzw. zu den Höhenlinien festgelegt. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

Außerdem sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 37°- 48° zulässig.

Die Wohnanlage soll den Architektenplänen entsprechend Flach- bzw. Pultdächer erhalten. Die Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 18° und 21° geplant.

Weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung:

Zur Dacheindeckung sind im Baugebiet Tonziegel oder Betondachsteine in ziegelroter, rotbrauner, brauner und dunkelbrauner Farbe zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,70 m und mind. 0,30 m und am Ortgang maximal 0,50 m nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Attikas sind nur am Ortgang von Satteldächern zulässig.

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Liegende Dachfenster sind je Gebäudeeinheit nur in einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m zulässig und dürfen jeweils eine Fläche von 1,20 m² nicht überschreiten.

Dachaufbauten haben zum seitlichen Dachabschluss und untereinander mindestens einen Abstand von 1,50 m und zum unteren und oberen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Errichtung eines Zwerchgiebels, der nicht als Dachaufbau gilt, ist bei mittiger Anordnung zulässig; seine Breite darf maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses betragen.

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock erlaubt. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen. Grenzgaragen müssen aus nachbarrechtlichen Gründen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen (Wandlänge, Wandhöhe, Nutzfläche).

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Außerdem sind begrünte Flachdächer für Garagen und Carports zulässig

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Wintergärten, die als Anbauten an die Hauptgebäude erlaubt sind, dürfen eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,00 m einschließlich Sockel betragen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schulsportanlage“ werden als Einfriedung Ballfangzäune zugelassen, deren Höhe auf das dem Schutzzweck erforderliche Maß zu beschränken ist.

Stützmauern sind als Natursteintrockenmauern oder mit bepflanzten Gabionen zu gestalten. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig.

5. Grünordnung

Im Geltungsbereich ist bereits ein umfangreicher Grünbestand vorhanden:

Die Schulsportanlage wird auf der Nord- und Ostseite von einer Hecke eingefasst. Zwischen dem Kindergarten und der Schulsportanlage besteht ein Grünstreifen mit niedrigen Sträuchern und mit einzelnen größeren Bäumen. Innerhalb des Kindergartengeländes ist der Parkplatz an der Straße von einer Hecke eingefasst und gegenüber der übrigen Kindergartenfläche abgegrenzt.

Durch die Verschiebungen des Allwetterplatzes oder der Laufbahn auf dem Schulsportgelände und durch die Neubebauung wird dieser Grünbestand nicht verändert.

Lediglich die Grünfläche südlich des derzeitigen Standortes des Allwetterplatzes (westlich der Schulsporthalle), auf der Bäume und Büsche wachsen, kann nicht erhalten werden, da an dieser Stelle die Zu- und Ausfahrt von/zu der Seniorenwohnanlage und deren Stellplätze geplant sind.

Als Ausgleich dafür ist die Einfassung der Seniorenwohnanlage an ihrer Nord- und Ostseite durch Hecken (gemäß Pflanzliste) geplant.

Eine Ausgleichsberechnung wurde ebenso wie eine Aufnahme des Grünbestandes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ nicht vorgenommen, da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Innenentwicklungsgebiet handelt, für das bereits ein gültiger Bebauungsplan vorliegt.

Allerdings überschneidet sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ an seinem Nordwestrand mit den Ausgleichsflächen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zellberg I“ ausgewiesen wurden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Zellberg I“ wurden noch nicht verwirklicht, d.h. die Fläche wurde noch nicht ökologisch aufgewertet.

Für die Überschneidungsfläche werden neue Ausgleichsflächen im Naturwaldreservat „See-laub“ ausgewiesen. Die Ausgleichsflächen umfassen insgesamt eine Fläche von 900 m² auf der Fl.Nr. 2871 (500 m²) und Fl.Nr. 2860 (400 m²).

6. Verkehr / Erschließung des Baugebietes

Für die geplante Seniorenwohnanlage besteht durch die Friedrich-Ebert-Straße ein Anschluss an das Verkehrsnetz.

An der südlichen Grenze der Baufläche des geplanten Seniorenwohnheims wurde der Zu- und Ausfahrtsverkehr zur Wohnanlage gebündelt und „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgelegt. Damit soll vermieden werden, dass die Friedrich-Ebert-Straße als Rangierfläche beim Ausparken dient.

Die Sichtfelder bei der Ein- und Ausfahrt sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch neu hinzukommende Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten und das Lichtraumprofil muss gewährleistet sein.

Im Geltungsbereich sind bereits alle für die bestehenden und geplanten Nutzungen relevanten, weiteren Erschließungseinrichtungen, wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energie- und Kommunikationsleitungen, vorhanden.

Das Niederschlagswasser soll – wenn möglich – mittels Zisternen auf den einzelnen Grundstücken gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kronach (Schreiben vom 30.05.2011) wurde zur Entlastung der innerörtlichen Kanalisation von Oberhaid Mitte der 1990er Jahre für die im nördlichen Ortsbereich befindlichen Baugebiete eine Niederschlagswasserableitung geplant und mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 19.06.1995, Az.: 52-632/1-Nr. 60/95, wasserrechtlich behandelt. Der Benutzungsumfang und die Erlaubnisbedingungen und Auflagen des Bescheides sind einzuhalten und zu beachten.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan im Geltungsbereich eingezeichnete Löschwasserbehälter sowie die 110 KV - Stromleitung mit seitlichen Schutzstreifen existieren nicht mehr und wurden dementsprechend nicht mehr ausgewiesen.

7. Immissionsschutz

Durch den geplanten Bau einer Seniorenwohnanlage mit 11 Stellplätzen an der Friedrich-Ebert-Straße für Besucher und Angestellte ist nicht mit einer Verschlechterung der Immissionssituation im Wohngebiet zu rechnen.

Nach Auskunft der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bamberg Stadt und Land e.V. als zukünftiger Betreiber der Seniorenwohnanlage (Schreiben vom 05.07.2011 an die Gemeinde Oberhaid) werden – außer in Not- oder Gefahrenfällen - in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine An- oder Abfahrten auf den Stellplätzen der Wohnanlage stattfinden.

Die Schulsportanlagen im Freien werden nur tagsüber und nur für Schulzwecke genutzt. Die außerschulische Nutzung der Turnhalle durch Vereine wird bereits vor 22.00 Uhr beendet.

Die Stellplätze auf dem Kindergartengelände werden lediglich für den Kindergartenbetrieb genutzt. Auch hier sind keine Lärmschutzprobleme bekannt.

8. Altlasten

Für Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ der Gemeinde Oberhaid sind im Altlastenkataster (ABuDIS) Altlasten eingetragen. Es handelt sich dabei um eine Altdeponie der Gemeinde Oberhaid. Im Altlastenkataster (ABuDIS) ist das Flurstück Nr. 1762/2 als Altlast unter der Altlastenkatasternummer 47100080 eingetragen.

Das Gelände der Altdeponie geht über die Flurstücksnummer 1762/2 hinaus und wurde 1993 durch Franken-Consult untersucht.

Im Jahr 2010 wurde eine weitere orientierende Altlastenuntersuchung von Gartiser & Piewak durchgeführt. Den Angaben von Gartiser & Piewak zufolge können zwei Ablagerungsbereiche unterschieden werden: Ein früherer Steinbruch – auf den Flurstücken 1762, 1762/2 und 1762/3 wurde bis zu einer Tiefe von 7 m mit Bodenaushub, Hausmüll und Schrott verfüllt. Der zweite, westliche Ablagerungsbereich befand sich auf der Flurnummer 1771 und wurde ebenfalls bis zu einer Mächtigkeit von 1 – 2 m mit Bodenaushub und Müll verfüllt (S. 2f). Die Zufahrt zum Steinbruch erfolgte aus südöstlicher Richtung.

In der Planzeichnung zur 3. BP-Änderung wurden die Umgrenzung der Altlastenverdachtsfläche gemäß Gartiser & Piewak bzw. Franken-Consult sowie die im Altlastenkataster geführte Altlastfläche unter der Altlastenkatasternummer 47100080 dargestellt.

Für den Bereich östlich des Kindergartens, auf dem die Seniorenwohnanlage entstehen soll, wird folgende Aussage von Gartiser & Piewak getroffen:

„Im Osten des Kindergartens (...) stehen keine problematischen Auffüllungen an. Hier stehen gut tragfähige Schichten in frostfreier Tiefe an. Sofern eine Unterkellerung geplant ist, ist mit Mehrkosten durch den aufwendigen Ausbau der Felsschichten zu rechnen“ (S. 6).

Die Verlagerung des Schulsportplatzes auf die ehemalige Hausmülldeponie wird als unproblematisch eingeschätzt. „Gesundheitsgefahren durch austretende Deponiegase bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.“ (Gartiser & Piewak, S. 7)

Seitens Gartiser & Piewak wird empfohlen, nach der Standortentscheidung zur Positionierung des Seniorenheims ergänzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Insbesondere sind im Falle von Keller- und Kanalbauten im Deponiebereich Kontrollmessungen der Bodenluft durchzuführen. Unter Umständen erweist sich bei Kellerbauten eine gasdichte Bauweise als erforderlich. (Gartiser & Piewak, S. 8f)

Seitens der Abteilung Gesundheitswesen des Landratsamtes Bamberg wird im Schreiben vom 15.09.2011 festgestellt:

„(...) nach Auswertung der übersandten Untersuchungsberichte des Büros Gartiser & Piewak steht fest, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch unkritisch ist.“

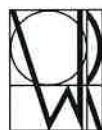
Die Kennzeichnung der Altlast und der Altlastenverdachtsflächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ hat eine Warnfunktion, um auf mögliche Gefährdungen hinzuweisen. Nach allen vorliegenden Untersuchungen und Einschätzungen ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung keine gesundheitliche Gefährdung von Menschen erfolgen wird.

erstellt: am 05.04.2011
geändert: am 12.07.2011
geändert: am 04.10.2011

Oberhaid, 04.10.2011


.....
Carsten Joneitis, Erster Bürgermeister

Bamberg, 04.10.2011



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

9. Anhang

Pflanzenliste

Grundlage: Arten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

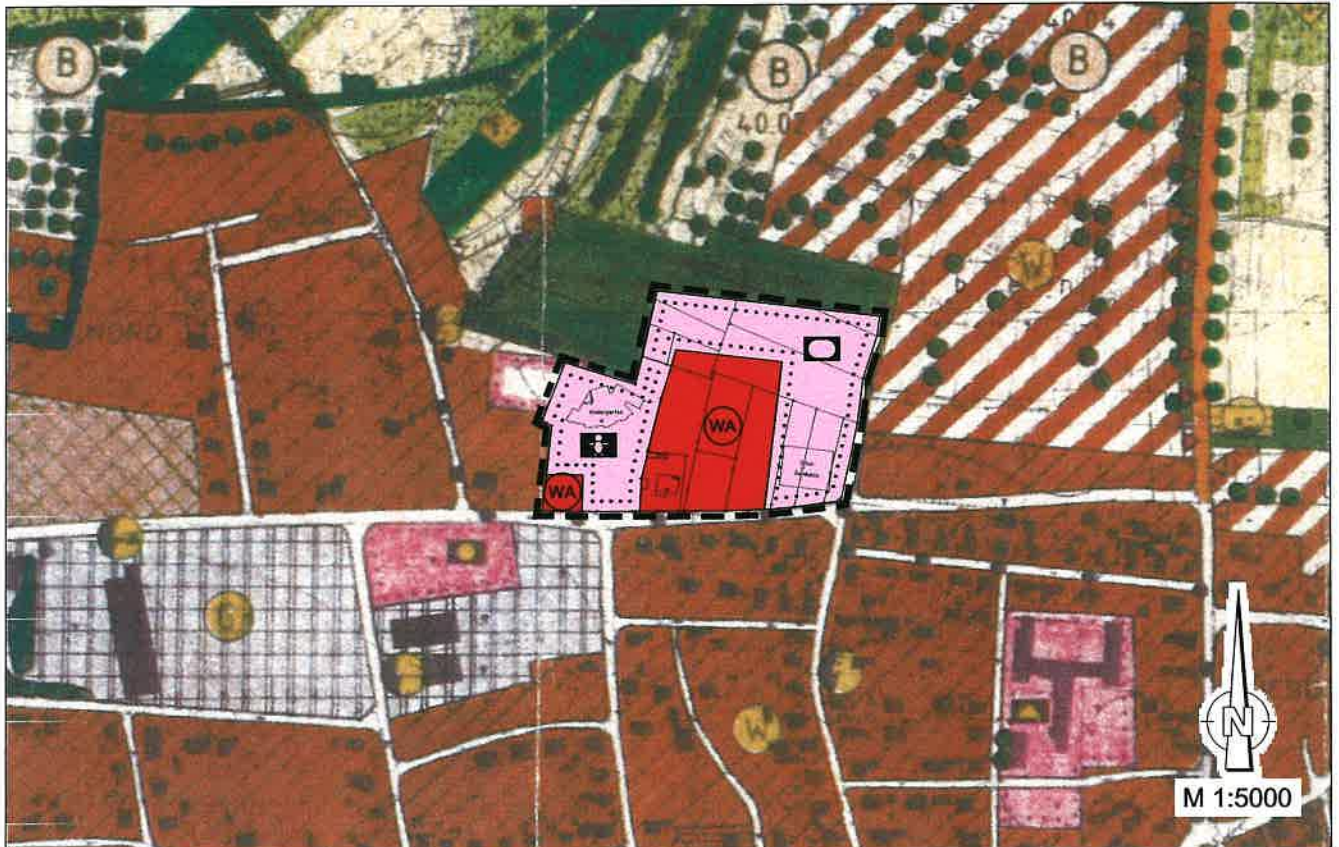
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Zwetschge

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberhaid

Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan "Nord" in Oberhaid (Fassung vom 04.10.2011)



Zeichenerklärung

(nur für geänderte Darstellungen)



Allgemeines Wohngebiet



Flächen für den Gemeinbedarf



Kindergarten



Sportanlagen



Geltungsbereichsgrenze der
6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid fasste am 04.10.2011 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Beschluss zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan "Nord" in Oberhaid im Wege der Berichtigung (6. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Oberhaid, den 01.12.2011

Carsten Joneitis

Carsten Joneitis
Erster Bürgermeister



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444