

Begründung

zur Aufstellung des
Bebauungsplanes UT-bpl-10 „Am Harbach“
im Stadtteil Untererthal
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

FLURNUMMERN: 1127/6; 1127/5; 1127/4; 1127/3; 1127/2; 1127/1; 1127; 1128;
1129; 1134/1, 1127/8; 1092 (TEILFLÄCHE);

GEMARKUNG: UNTERERTHAL
STADT: HAMMELBURG
LANDKREIS: BAD KISSINGEN

IN DER FASSUNG VOM 26.06.2019, INDEX B: 01.12.2020

Planer:

Stadt Hammelburg, Bauabteilung

Am Marktplatz 1, 97762 Hammelburg

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2 Geltungsbereich
- 3 Bisheriger Verlauf des Planverfahrens
- 4 Aktuelle Beschlusslage
- 5 Begründung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß
§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 6 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
- 7 Flächennutzungsplan
- 8 Bedarfsnachweis
- 9 übergeordnete Planungen – städteräumliche Einbindung
- 10 städtebaulicher Entwurf
- 11 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 11.4 Grünflächen
 - 11.5 Verkehrsflächen
- 12 Erschließung
 - 12.1 Straßen/Wege
 - 12.2 Wasser/Abwasser
- 13 Umweltbericht – Umweltprüfung
- 14 Artenschutzrechtliche Belange
- 15 Denkmalschutz

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel ist die Sicherung eines innerörtlichen Wohnstandortes mit Einfamilienhäusern auf dieser Innenbereichsfläche. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche besteht die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum für die bestehenden Nachfragen junger Familien zu bedienen.

Ziel ist es, durch Nachverdichtung eine ungenutzte Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, um der gegenwärtigen Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen.

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 1128, 1127, 1127/1, 1127/2, 1127/3, 1127/4, 1127/5 und 1127/6 im Geltungsbereich dieser Planung wurden bereits in den 80er-Jahren Erschließungsbeiträge für die Herstellung der Straße „Am Rothenstein“ erhoben. Außerdem wurden damals bereits Kanalhausanschlüsse verlegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt es, die Voraussetzungen für eine geordnete standortgerechte städtebauliche Ordnung zu sichern.

Diese Maßnahme unterstützt beispielhaft die Innenentwicklung. Der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Schaffung neuer Baugebiete wird damit vorgebeugt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der eingangs genannten Zielstellung zu schaffen, soll im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die nördlich des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen werden aufgenommen und als Zielplanung für den Planbereich vorgegeben. Die geplante Bebauung ist in lockerer Bauweise als Familienhausbebauung mit neun Einzelhäusern geplant.

Von wesentlicher Bedeutung sind, gleichberechtigt neben den Zielen zur baulichen Nutzung, die grünordnerische Zielsetzung einer Erhaltung der wichtigen Freiraumstrukturen.

2 Geltungsbereich

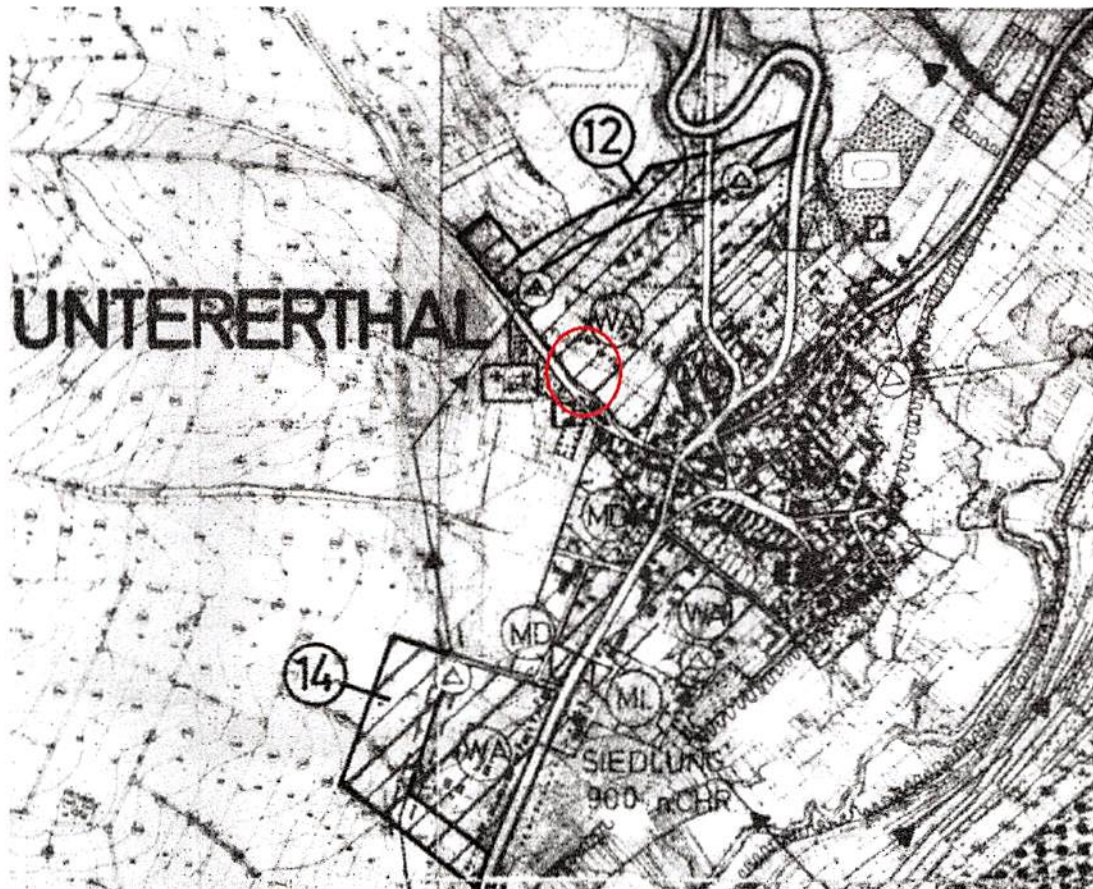
„Am Harbach“, Fl.Nr. 1127/6; 1127/5; 1127/4; 1127/3; 1127/2; 1127/1;
1127; 1127/8; 1128; 1129; 1134/1; 1092 (Teilfläche);
Gemarkung Untererthal

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtteils Untererthal. Es handelt sich um eine rund 0,9 ha große Innenbereichsfläche, für die zwar bereits in den 80-er-Jahren Erschließungs- und Herstellungsbeiträge erhoben wurden, jedoch seither nicht bebaut worden sind.

3 Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Für das Plangebiet ist derzeit kein gültiger Bebauungsplan vorhanden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Im alten Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Stadt Hammelburg lag das Plangebiet innerhalb einer WA-Fläche (allgemeines Wohngebiet).



Im Zuge des Änderungsverfahrens des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Hammelburg (2. Änderung) ist der Stadt Hammelburg jedoch ein Fehler unterlaufen. Der Planbereich, für den bereits in den 80er-Jahren Erschließungsbeiträge durch die Eigentümer entrichtet wurden, wurde in der Planung der 2. Änderung als Grünfläche dargestellt.

4 Aktuelle Beschlusslage

Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg berät sich in seiner Sitzung am 19. März 2018 öffentlich und befürwortet den Vorschlag der Verwaltung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Harbach“ im Stadtteil Untererthal. Hierbei ist das Ziel der Planung für den Geltungsbereich die Voraussetzungen für die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ wiederherzustellen.

Das Aufstellungsverfahren wird unter der Bezeichnung

UT-bpl-10 „Am Harbach“ im Stadtteil Untererthal geführt.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahme wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Harbach“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung beschlossen.

5 Begründung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind erfüllt.

- Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 8.800 m² (Grundfläche: 8.800 m² x 0,4 GRZ= 3.520 m² GRZ) liegt weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Das Plangebiet stellt sich als sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich dar. Es befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Untererthal und liegt inmitten von bebauten Flächen. Somit stellt sich die Überplanung als Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dar. Der neugeschaffene § 13b BauGB ist daher hier nicht anwendbar.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.
- Im beschleunigten Verfahren, wie in diesem Fall nach Absatz 1 des § 13a BauGB, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

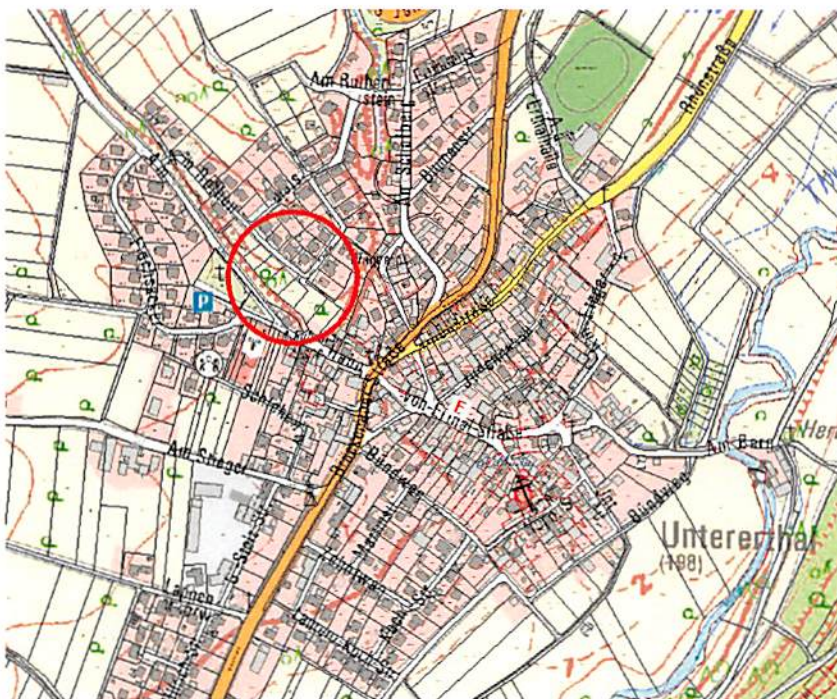
Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Harbach“ wird wie folgt beschrieben:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch das Wohngebiet „Rother Stein“
- Im Westen durch das Wohngebiet „Rothenäcker“ und dem Friedhof
- Im Süden und Osten an die bestehende Bebauung des Altortes

Eine weitere wesentliche Vorgabe für die Planung ist in der natürlichen topographischen Gegebenheit des Plangebietes zu sehen.

Das Gelände fällt von dem höchsten Punkt (214,9 m üNN) im Osten des Plangebietes, in südlicher Richtung um ca. 10 Meter auf 204,7 m üNN und im Westen auf 207,2 m üNN ab.



(Darstellung nicht maßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

vollständig:	FlurNr. 1127, 1127/1, 1127/2, 1127/3, 1127/4, 1127/5, 1127/6, 1127/8; 1128, 1129, 1134/1 Gemarkung Untererthal
teilweise:	FlurNr. 1092 Gemarkung Untererthal

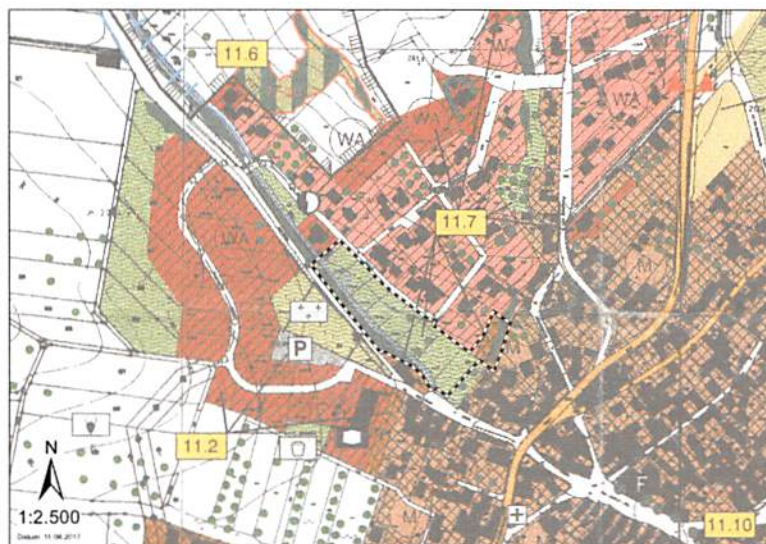
7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg mit der 2. Änderung in der Fassung vom 17. Januar 2005 ist nach entsprechendem Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Bad Kissingen und erfolgter Bekanntmachung rechtskräftig.

Die einzelnen weiteren Änderungen zu dieser aktuellen Gesamtfassung beziehen sich auf Teilbereiche und werden an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt, da sie hier räumlich ohne Bezug und daher ohne Belang sind.

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, in die gemeindliche Planung integriertes Bodennutzungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Hammelburg auf.

Im Zuge des Änderungsverfahrens des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Hammelburg (2. Änderung) ist der Stadt Hammelburg jedoch ein Fehler unterlaufen. Der Planbereich, für den bereits in den 80er-Jahren Erschließungsbeiträge durch die Eigentümer entrichtet wurden, wurde in der Planung der 2. Änderung als Grünfläche dargestellt.



(Darstellung nicht maßstäblich)

Index B: 01.12.2020

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Harbach“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wird gewährleistet, da verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die weitestgehende Erhaltung von wertvollen Gehölzbeständen sichergestellt werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes berichtigt.

8 Bedarfsnachweis

Die Stadt Hammelburg befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, Der Regionalplan, Region Main-Rhön (3) weist Hammelburg als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum aus. Gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (3) soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort in besonderem Maße gestärkt werden.

Die verkehrstechnische Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandortes weist Qualitäten auf. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe der A7 liegt die Kernstadt wie auch die Ortsteile verkehrsgünstig.

Die Stadt Hammelburg bemüht sich seit Jahren einen unregelmäßigen Flächenverbrauch in den Außenbereich hinein nach Möglichkeit zu vermeiden oder auf das Mindestmaß zu reduzieren. In den letzten Jahren wurden sowohl in den Stadtteilen der Stadt Hammelburg als auch in der Kernstadt selbst durch private und städtische Initiative lediglich Innenflächen für die Entwicklung von Gewerbe- oder Wohnstandorten herangezogen.

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat mit Beschluss vom 16.07.2018 einen entsprechenden Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung gefasst und sich entsprechend diesem Grundsatz verpflichtet.

In der Kernstadt untermauern unter anderem folgende Großmaßnahmen die konsequente städtebauplanerische Umsetzung des Grundsatzes.

1. Fachmarktzentrum zwischen Kissinger Straße und Friedhofstraße
2. Bebauungsplangebiet Berliner Straße I (allgemeines Wohngebiet, Nachverdichtung)
3. Bebauungsplangebiet Berliner Straße II (allgemeines Wohngebiet, Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gärtnerei)

4. Bebauungsplangebiet Oberfeld zwischen Ofenthaler Weg und Bonifatiusstraße
(allgemeines Wohngebiet, Nachverdichtung)

In den Stadtteilen bemüht sich die Stadtverwaltung weiterhin um die Wiederbelebung der Altorte. Hier wurde ein allein durch die Stadt finanziertes Zuschussprogramm aufgelegt, welches Ordnungsmaßnahmen bzw. Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in räumlich begrenzten Bereichen mit max. 10.000,00 € zzgl. Kindergeldzuschlag unterstützt. Diese Maßnahme wird gut angenommen. In den letzten Jahren seit Beginn des Programms vor etwa 5 Jahren wurden insgesamt ca. 54.000,00 € ausgeschüttet, weitere Maßnahmen laufen, es werden zusätzliche Maßnahmen angemeldet.

Damit gelingt es der Stadt Hammelburg nach und nach den Wohnbedarf in den Altorten ebenfalls zu decken. Zusätzlich zu dieser Maßnahme ermöglicht die Stadt Hammelburg in sehr moderater Form eine Nachverdichtung auf geeigneten Flächen bzw. sehr reduziert Ortsabrundungen, um den Bauplatzbedarf vor Ort decken zu können. Dies geschieht in der Regel sehr bedarfsorientiert, d. h. es werden Seitens der Verwaltung Wartelisten geführt und entsprechend auf den Bedarf reagiert.

Größere Neubaugebietsausweisungen in den Stadtteilen sind in den letzten Jahren nicht erfolgt. Auch erfolgt hin und wieder gezielt eine Eigentümeransprache, wenn Grundstücke unbebaut sind und unklar ist, ob die Grundstücke auch auf dem freien Markt angeboten werden können. Hierzu betreibt die Stadt auf Ihrer Internetseite eine eigene Grundstücksbörse über die die Eigentümer ihre Grundstücke zum Verkauf anbieten können.

Beispielhaft sei hier der Stadtteil Untererthal hervorzuheben. Durch Revitalisierungen von Brachflächen im Ort als auch durch Bauplatzverkäufe von klassischen Baulücken privater Grundstücksbesitzer wurde es möglich von zuletzt elf bauplatzsuchenden jungen Familien sieben Familien zu vermitteln.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans UT-bpl-10 „Am Harbach“ in Untererthal

Index B: 01.12.2020



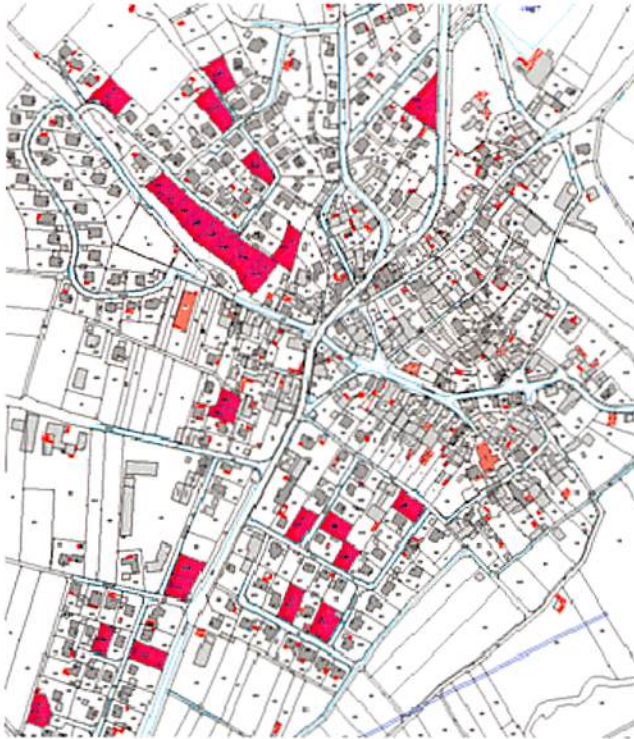
Gemarkung Untererthal, Stand: 03/2020

lfd Nr	Maßnahme (2019-2020)	FlNr. bzw. HausNr.
1	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	1126
2	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	1121
3	Umbau Wohnhaus junge Familie	1120
4	Nachverdichtung; Neubau junge Familie auf bestehender Hofstelle	2504
5	Abbruch Einfamilienhaus, Neubau Mehrfamilienhaus	945/1
6	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	941
7	Abbruch Nebengebäude, Neubau junge Familie	272
8	Neubau Mehrfamilienhaus	257
9	Umbau Scheune zu Einfamilienhaus junge Familie	246
10	Aufstockung und Ausbau für junge Familie	3
11	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	226
12	Grundstücksteilung; Neubau Wohnhaus junge Familie	196/1
13	Renovierung Altbestand durch junge Familie	148

Ziel ist es auch in der vorliegenden Bauleitplanung die Flächen einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Auch hier handelt es sich um eine klassische Nachverdichtungsmaßnahme.

Die vorhandenen Wohngebiete in Untererthal sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur

Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Stadtteil Untererthal kaum vorhanden.



In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben. Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Stadt Hammelburg mit der geplanten Ausweisung dieser Nachverdichtungsmaßnahme entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Dorf- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung sich bei einem Wohnortwechsel nach außerhalb von Untererthal verliert.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Stadt Hammelburg auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland.

9 übergeordnete Planungen – städteräumliche Einbindung

Mit der Umnutzung der Fläche „Grünfläche“ in Fläche für ein allgemeines Wohngebiet werden die im § 1 Abs. Satz 1 BauGB aufgeführten Grundsätze umgesetzt. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die

Index B: 01.12.2020

städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Änderung ist mit den Vorgaben des Regionalplans „Main-Rhön (3)“ vereinbar. Dem Grundsatz, mit Flächen sparsam umzugehen, wird durch die Nutzung des Nachverdichtungspotentials und der Planung von Wohngebieten in der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans hat keine erkennbaren Auswirkungen auf landesplanerische Zielvorgaben, die als Fachkonzept des Naturschutzes und der Landespflege durch das Landesentwicklungskonzept LEK Main-Rhön maßgeblich sind.

Das interkommunale „Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept Fränkisches Saaletal“ (ILEK) weist als zentrale Herausforderung der Region Fränkisches Saaletal die Stärkung der Innenentwicklung als Leitbildstrategie aus.

Die kommunale Allianz verstärkt die Bemühungen als attraktiver, zukunftssicherer Lebens- und Wirtschaftsraum wahrgenommen zu werden. Die Erfolgsfaktoren hierbei liegen unter anderem in der Verfügbarkeit von marktgerechtem Wohnraum gegen Abwanderungstendenzen. Strategische Zielstellung: als Basis der zukunftsfähigen Entwicklung werden die Ortsteile gezielt in der Stabilisierung ihrer Innenstrukturen unterstützt. (ILEK, S. 139f.)

Die Nutzungsaufwertung der vorliegenden Planung entspricht diesem Ziel und fügt sich dadurch in das übergeordnete Planungskonzept der Allianz Fränkisches Saaletal ein.

Naturschutzrechtliche Planungen:

Das Plangebiet liegt im nördlich gelegenen Stadtteil Untererthal außerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Naturparks Bayerische Rhön und unterliegt somit nicht diesem Schutzstatus. Es berührt in seinen Grenzen nicht das Naturschutzgebiet „Sodenberg-Gans“ und es sind keine gesetzlich geschützten Biotop (nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BNatSchG) und Natura 2000 erfassten FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.

Im Planungsgebiet und im weiteren Umgriff wurden keine Biotop kartiert.

10 Städtebaulicher Entwurf

Zur Sicherung einer höheren Wohnattraktivität soll der rückläufigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in Hammelburg und seinen Stadtteilen entgegengewirkt werden. Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) sieht für die Entwicklung der Stadt Hammelburg und seinen Ortsteilen angesichts dessen vor, auf die Ausweisung von großflächigem Wohnbauland im Außenbereich zu verzichten und die Nachfrage nach Wohnraum im vorhandenen Bestand oder im Bereich der Innenentwicklungsflächen zu decken.

Ziel der Bebauungsplanung ist daher, das ungenutzte Plangebiet einer „allgemeinen Wohnbebauung“ zuzuführen.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur, Landschaft und Erholungsfläche wird durch folgende Maßnahmen abgeholfen:

- Erhaltung des Grünstreifens mit Bachlauf und wertvollen Gehölzstrukturen (Breite ca. 12 bis 20 Meter) zur Straße „Am Hahn“ südwestlich des Plangebietes
- Vorhandene Baumbestände mit Quartierstrukturen außerhalb von Bauräumen werden für besonders geschützte Tierarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erhalten.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch äußerst geringe neue Straßenflächen.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von First- und Traufhöhe, Dachneigung und Dachform in Anpassung an die umgebene Bebauung

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den Zielen der Planung, die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur aufzunehmen und innerhalb des Plangebietes fortzuführen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung eine Neuausweisung einer Fläche als zulässige Art der Nutzung WA „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Von wesentlicher Bedeutung ist, gleichberechtigt neben den Zielen zur baulichen Nutzung, die grünordnerische Zielsetzung durch Festsetzung von Grünflächen (ca. 2.700 m²) zur Erhaltung der wichtigen Freiraumstrukturen.

11.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung regelt § 4 BauNVO.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen gefährdet. Bei den geplanten kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen innerhalb des Plangebietes und aufgrund der gegebenen topografischen Lage nicht möglich.

11.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ (Bebauungsplan Roter Stein) ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Geschosshöhen wird wegen der bewegten Topografie verzichtet.

Die Grundstückszuschnitte lassen eine lockere Bebauung mit einem hohen Anteil an Freiflächen /Hausgartenanteilen zu. Zur planerischen Absicherung dieser Zielsetzung wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden numerisch beziffert.

Gliederung „WA 1 bis WA 8“

Das Gelände befindet sich in einer Hanglage, die maßgebliche Traufhöhe wird zu Seiten der Erschließungsstraße auf 3,50 m begrenzt festgesetzt. Die Firsthöhe auf

Index B: 01.12.2020

6,50 m. Der Bezugspunkt wird für die Trauf- und Firsthöhe durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen einer Anpassung an die umgebende Bebauung.

Abweichende Festsetzung für „WA 9“:

Die Traufhöhe wird auf 6,50 m begrenzt, die Firsthöhe auf 9,50 Meter. Bezugspunkt ist auch hier durch Planzeichen markiert und festgesetzt worden. Im Falle einer Grundstücksteilung sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen.

11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt werden. Sie ist ein wesentliches städtebauliches Element, das u.a. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dient. Die vorhandenen benachbarten Gebäude sind in offener Bauweise mit Grenzabstand errichtet. Daher ist aus städtebaulichen Gründen für die geplante Bebauung ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen großzügig abgegrenzt, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

11.4 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die bestehenden Gehölze werden in den Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Der Biotopscharakter des Plangebietes wird durch

- die Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche FINr. 1092)
- das Erhaltungsgebot des Baumbestandes auf den privaten Grünflächen
- die Sicherung der Habitatsbäume mit potentieller artenschutzrechtlicher Relevanz
- das Pflanzgebot: dauerhaft sind zwei Laubbäume oder Obsthochstämme pro Grundstück zu erhalten bzw. zu pflanzen

Index B: 01.12.2020

weitestgehend erhalten. Der Fortbestand der ökologischen Funktion des Bestandes bleibt dadurch gewährleistet.

11.5 Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist großteils an die Straße „Am Rothenstein“ angebunden. Die öffentliche Verkehrsfläche (Am Rothenstein) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans UT-bpl-03A „Roter Stein, Änderung und Erweiterung“.

Die Anbindung der Grundstücke mit den Flurnummern 1127, 1128 und 1129 erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Hierbei obliegt die Errichtung und Unterhaltung der privaten Verkehrsfläche dem Nutzerkreis. Für den Privatweg bestehen bereits Grunddienstbarkeiten, sodass festzusetzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG) dingbar gemacht sind. Der Weg liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

12 Erschließung

12.1 Straßen/Wege

Die Grundstücke grenzen an ein bestehendes Wohngebiet, das verkehrstechnisch über die voll erschlossene Straße „Am Rothenstein“ angebunden ist. Für den Privatweg bestehen bereits Grunddienstbarkeiten, sodass festzusetzende Geh-, Fahrrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG) dingbar gemacht sind. Der Weg liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

12.2 Wasser/Abwasser

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung als auch an die weiteren Versorgungsleitungen (z. Bsp. Gas, Strom, Fernmeldeanlagen, Breitband) an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind gewährleistet. Durch Wasser- und Abwasserleitung in der angrenzenden Straße „Am Rothenstein“ bzw. „Am Hahn“ (für Abwasser) kann das Plangebiet gut an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Für den Privatweg, FlurNr. 1134/1 wurden die bestehenden Grunddienstbarkeiten dahingehend ergänzt, sodass auch die festgesetzten Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dingbar gemacht sind. Der Weg liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Index B: 01.12.2020

Für die Versorgungsstraße an der Grundstücksgrenze zwischen den FINr. 1127/1 und 1127/2 sind bereits Grunddienstbarkeiten eingetragen. Durch das Leitungsrecht ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Art und Weise der zulässigen Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens.

Im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Naturnaher Umgang mit Regenwasser-Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ (Stand Mai 2016) verwiesen.

12.3 Energieeffizienz und Klimaschutz

Um nachhaltige und umweltgerechte bauliche Anlagen, wie Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.a. zu ermöglichen, wurden dahingehend keine widersprechenden Festsetzungen getroffen.

13 Umweltbericht - Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Da das geplante Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 8.800 m² weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht erforderlich.

Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

14. Artenschutzrechtliche Belange

Ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP), Stand 28.05.2019, wurde durch das Büro LAND + plan Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Herr Robert Knidlberger, in 97797 Windheim erstellt. Die saP ist dem Bebauungsplan als Anlage und Bestandteil beigelegt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn Konflikt vermeidende Maßnahmen ergriffen werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung des potentiellen örtlichen Zauneidechsenbestands sind ergänzende CEF-Maßnahmen erforderlich, die auch gleichzeitig zur Vermeidung von Tötung und Verletzung der Zauneidechse dienen. Die in Kapitel 3.1 der saP aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie die in Kapitel 3.2 der saP enthaltenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Zum Schutz des potentiellen Zauneidechsenlebensraums ist u.a. die Natursteinmauer am Harbach, FlNr. 1092 Gemarkung Untererthal zu erhalten.

Für die Herstellung eines erweiternden Ersatzhabitats für Zauneidechsen wurde vom Eigentümer der FlurNr.1127 Gemarkung Untererthal eine Teilfläche von 17,02 m² erworben, um hier einen neuen Lebensraum zu errichten. Die Anlage des Habitats wurde am 27.07.2020 abgeschlossen. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Grundstück mit der FlNr. 1127 Gemarkung Untererthal ist im Bebauungsplan dargestellt. Die von der Stadt Hammelburg erworbene Teilfläche wurde vermessen (jetzt: 1127/8)



Im Hinblick auf die Erhaltung des potentiellen örtlichen Fledermausbestandes sind ergänzende CEF-Maßnahmen erforderlich, die auch gleichzeitig zur Vermeidung von Tötung und Verletzung der Fledermäuse dienen.

Hierzu wurden in Zusammenarbeit mit dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen am 16.04.2020 acht Fledermaushöhlen (Fa. Schwegler, Schorndorf) aufgehängt.

Die Hangplätze sind im folgenden Luftbild dargestellt



Der jeweilige Bauherr hat die hiernach erforderlichen Maßnahmen umzusetzen und hierzu ist vorab Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen bzw. mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken aufzunehmen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden aufgenommen.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind im anliegenden Beiblatt dokumentiert.

15 Denkmalschutz

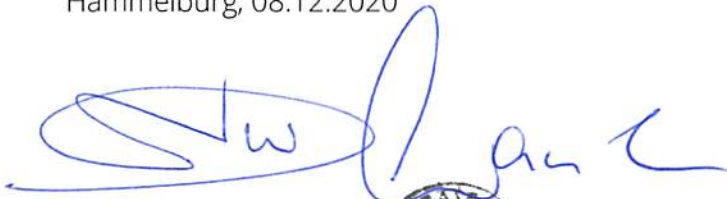
Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Danach sind das Bayerische Landesamt für

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans UT-bpl-10 „Am Harbach“ in Untererthal

Index B: 01.12.2020

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände am Fundort zu belassen.

Hammelburg, 08.12.2020


Armin Warmuth
Erster Bürgermeister



Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Fachbeitrag, Büro LAND+plan, Robert Knidlberger, Windheim vom 28.05.2019, geändert 12.02.2020 mit Anlage „Übersichtsplan Baumbestand, Habitatsbäume, artenschutzrelevante Strukturen“ vom 28.05.2019
- Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg, Stand: 10/2018
- Merkblatt Bayerisches Landesamt für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Stand: 09/2018
- Merkblatt Bayerisches Landesamt für Umwelt Naturnaher Umgang mit Regenwasser, Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ (Stand Mai 2016)
- Planentwurf 3. Berichtigung Flächennutzungsplan mit Textteil/Begründung
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren „Aufstellung des Bebauungsplanes UT-bpl-10 „Am Harbach“ im Stadtteil Untererthal“ nach Art. 13 und 14 DSGVO
- Beiblatt zu den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) vom 30.11.2020