

## Begründung

zur Aufstellung des  
Bebauungsplans OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“  
im Stadtteil Obererthal

*Bebauungsplan der Innenentwicklung*

*Im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 215a BauGB*

*(Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB)*

Flurnummer: 568 und Teilfläche 566  
245, 261, 666, 965 (CEF-Maßnahmen)  
Gemarkung: Obererthal  
Gemeinde: Stadt Hammelburg  
Landkreis: Bad Kissingen

**Vorläufige Planfassung**

in der Fassung vom 18. Juli 2018; **Index B: 29.05.2024**

Planer:

Stadt Hammelburg, Bauabteilung

Am Marktplatz 1, 97762 Hammelburg

*-vorläufige Planfassung-*

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Hammelburg und seinen Ortsteilen hält an bzw. steigt stetig. Es ist erfreulich, dass viele – vornehmlich junge Familien – sich hier ein Eigenheim zulegen wollen. Daher gilt es, dass durch die Verwaltung den Interessierten auch attraktive Bauplätze geboten werden können, die einer Abwanderung in umliegende Gemeinden entgegenwirken. Rechtliche Voraussetzungen für die Nutzung als Bauplatz müssen geschaffen werden.

Auch im Stadtteil Obererthal sind derzeit fünf Bewerber für einen Bauplatz, die auch umgehend bauen wollen, bekannt.

Es wurde nach Möglichkeiten gesucht, ungenutzte Plangebiete einer Wohnbebauung zuzuführen, um der gegenwärtigen Nachfrage nachzukommen. Im Stadtteil Obererthal gibt es derzeit 12 freie private Bauplätze, jedoch sind die Grundstückseigentümer nicht bereit ihre Grundstücke zu verkaufen. Der Stadtrat der Stadt Hammelburg beschloss in seiner Sitzung am 11.06.2018 nun die Sache selbst in die Hand zu nehmen und sprach sich für den Erwerb eines 3.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücks oberhalb des örtlichen Friedhofes aus, um hier Wohnbauflächen auszuweisen.

Der Bebauungsplan

OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“, FlurNr. 568 Gemarkung Obererthal

soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung schaffen.

## 2 Begründung für die Anwendung des Verfahrens gemäß

### § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Durch die Baugesetzbuch-Novelle 2017 (Änderung vom 20.07.2017, **zuletzt geändert am 10.09.2021**) können Bebauungspläne bis zum **31.12.2022** (förmliche Einleitung des Verfahrens)

- dem § 13a entsprechend mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern,
- durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen
- auf den Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen

*Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal*

*-vorläufige Planfassung-*

im Verfahren nach § 13b – Beschleunigtes Verfahren für den Ortsrand – begründet werden. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Durch die Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen sind. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3.850 Quadratmetern erfüllt die Voraussetzungen zur Verfahrensabwicklung nach § 13b BauGB.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsgebietes einer Gemeinde nicht im Beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Zunächst musste davon ausgegangen werden, dass anhängige Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren überzuleiten seien. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wäre daher nachzuholen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wären erforderlich geworden. Die Verwaltung hat daher im August 2024 die Erstellung eines Umweltberichtes mit Umweltverträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben.

Das Urteil hat inzwischen zu großer Unsicherheit bei vielen Gemeinden geführt, wie mit laufenden Aufstellungsverfahren oder bereits in Kraft getretenen Bebauungsplänen nach § 13b BauGB umzugehen ist.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch [Änderungen des Baugesetzbuches](#) beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft treten sollen.

Durch die [Einführung eines neuen § 215a BauGB](#) – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB – soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend [§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB](#) vorgesehen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt. Gleiches soll für nach § 13b BauGB

-vorläufige Planfassung-

aufgestellte Bebauungspläne gelten, die nun durch ein ergänzendes Verfahren nach [§ 214 Abs. 4 BauGB](#) rückwirkend in Kraft gesetzt werden sollen. Der dafür erforderliche Satzungsbeschluss nach [§ 10 Abs. 1 BauGB](#) ist jeweils bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 fassen.

Das vorliegende Bauleitverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach [§ 13a BauGB](#) weitergeführt werden.

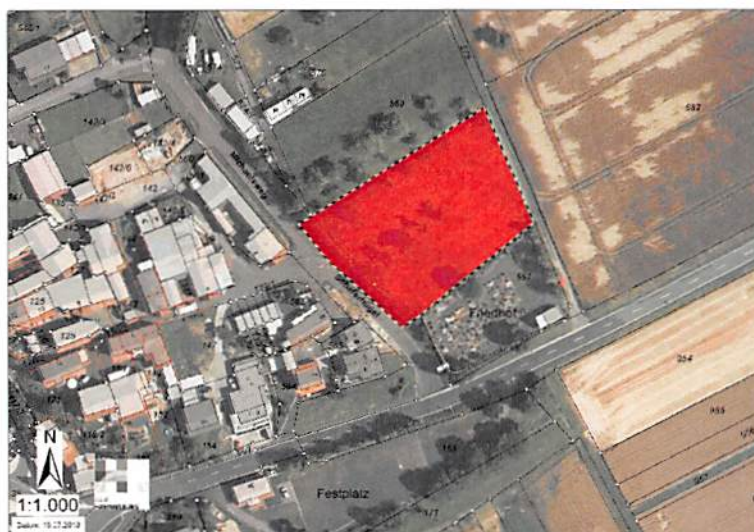
Die hierzu erforderliche Vorprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan OT-bpl-04 „Schäferhügel“ in Obererthal hat keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergeben.

### 3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der nördlichste Stadtteil Obererthal liegt ca. 6 Kilometer entfernt von der Kernstadt und nächstgelegenen Mittelzentrum Hammelburg. Der Ortsteil liegt ca. 6 Kilometer westlich der Autobahn A 7, die Würzburg und Kassel miteinander verbindet und ist damit sehr gut an das überregional bedeutsame Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Obererthal. Der Geltungsbereich des Bauleitverfahrens „Am Schäferhügel“ wird wie folgt beschrieben:

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich, im Süden an den örtlichen Friedhof und im übrigen Bereich an die bestehende Wohnbebauung. Die bestehende Bebauung westlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Fläche“ (MI) dargestellt.



(Darstellung nicht maßstäblich)

*Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal*

*-vorläufige Planfassung-*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.856 m<sup>2</sup>. Die Topographie wird bestimmt durch ein abfallendes Gelände. Von Nord nach Süd liegt ein Gefälle von ca. 223,5 m üNN auf 217,5 m üNN vor.

Verkehrstechnisch kann das Areal über die bestehende Straße „Michaelsweg“ angebunden werden.

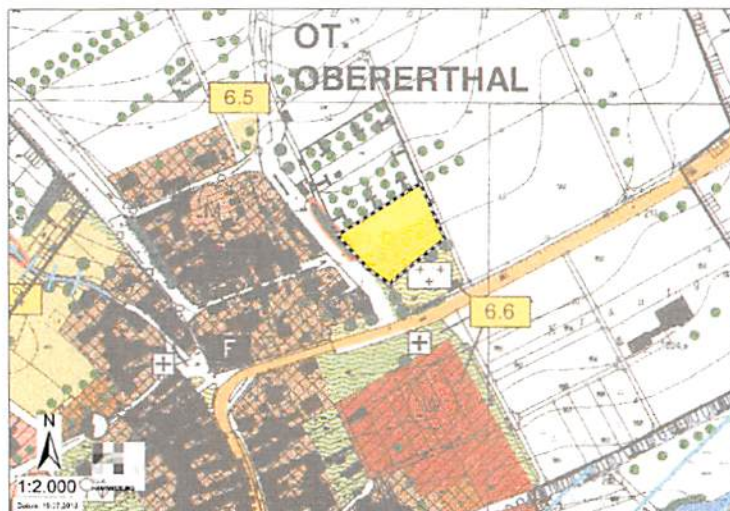
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

vollständig:	FlurNr. 568 Gemarkung Obererthal
teilweise:	FlurNr. 566 Gemarkung Obererthal

#### 4 Flächennutzungsplan - Übergeordnete Planungen

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 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist der Planbereich teilweise als „Grünfläche“, teilweise als „Außenbereich“ dargestellt.



*(Darstellung nicht maßstäblich)*

*-vorläufige Planfassung-*

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferhügel“ wird im beschleunigten Verfahren – Einbeziehung von Außenbereichsflächen - gemäß § 13b 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 eine Fläche zur Wohnnutzung begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes berichtigt (4. Berichtigung).

Mit der Umnutzung der Fläche „Grünfläche“ bzw. „Außenbereich“ 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 städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 kann der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach §13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan kann aufgrund der Reparaturvorschrift nach § 215a BauGB weiterhin gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes berichtigt werden (4. Berichtigung).

Das interkommunale Entwicklungskonzept Fränkisches Saaletal (ILEK) weist den Verzicht auf den Ausbau von Neubaugebieten und Bestrebung von bauplanerischen Innenverdichtungsmaßnahmen in der Allianz Fränkisches Saaletal als Leitbildstrategie aus. Zur Einsparung von Planungs- und Erschließungskosten weist die Stadt Hammelburg mit der vorliegenden Planung ein auf den konkreten Bedarf beschränktes Wohngebiet mit drei Bauplätzen aus. Das Projekt fügt sich dadurch in das übergeordnete Planungskonzept der Allianz Fränkisches Saaletal ein (ILEK, S. 142).

Gemäß Regionalplan Region Main-Rhön (3) liegt das Vorhabengebiet im allgemein ländlichen Raum. Für das Mittelzentrum Hammelburg kommt die Erhaltung und der Ausbau der Arbeitsplatzzentralität große Bedeutung zu. Der Fremdenverkehr soll weiterentwickelt, die gute Ausstattung Hammelburgs im Bildungswesen und

*-vorläufige Planfassung-*

kulturellen Bereich soll gesichert und weiter gestärkt werden. Die Planung des Baugebietes ist nicht unmittelbar betroffen. Sie dient jedoch dem Entgegenwirken von Abwanderungsverlusten junger Familien aus der Saale-Stadt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplans „Main-Rhön (3)“ vereinbar. Dem Grundsatz, mit Flächen sparsam umzugehen, wird durch die Nutzung von Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen Rechnung getragen. Potenziale der Innenentwicklung stehen der Stadt Hammelburg derzeit nicht zur Verfügung. Gegenläufige Eigentümerinteressen stehen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung von Innenentwicklungspotentialen entgegen.

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 Plangebiet liegt im Naturpark Bayerische Rhön sowie im Biosphärenreservat Rhön Zone 3 (Entwicklungszone) – außerhalb des „Landschaftsschutzgebietes“ und unterliegt somit nicht diesem Schutzstatus.

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotop (nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG) und Natura 2000 erfassten FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.

## 5 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.

*-vorläufige Planfassung-*

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 zehn Jahren wurden durch dieses Programm insgesamt ca. 54.000,00 € ausgeschüttet, weitere Maßnahmen laufen, es werden zusätzliche Maßnahmen angemeldet.*

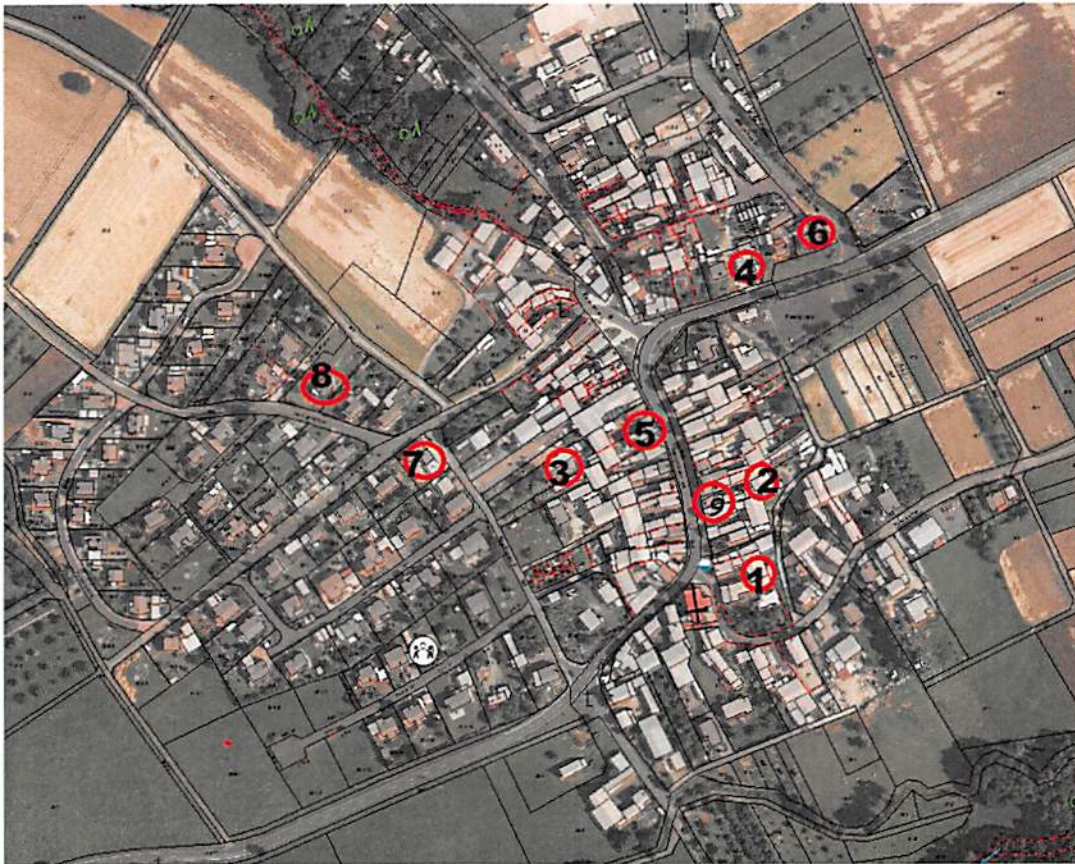
*Damit gelingt es der Stadt Hammelburg nach und nach den Wohnbedarf in den Altorten ebenfalls zu decken. Zusätzlich zu dieser Maßnahme ermöglicht die Stadt Hammelburg in sehr moderater Form eine Nachverdichtung auf geeigneten Flächen bzw. sehr reduziert Ortsabrundungen, um den Bauplatzbedarf vor Ort 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 Obererthal 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 zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal

-vorläufige Planfassung-



Gemarkung Obererthal, Stand: 05/2020			
lfd Nr	Maßnahme (2019-2020)		FlNr. bzw. HausNr.
1	Nachverdichtung;	Teilung großes Grundstück	
		1. junge Familie baut alte Hofstelle um	15
		2. Neuvermessung Bauplatz	15/1
2	Nachverdichtung; junge Familie baut alte, leerstehende Hofstelle (mit Haus) um		6
3	Neubau junge Familie		75
4	Nachverdichtung; Neuaufteilung Grundstück; Neubau junge Familie mit Bereich für Handwerksbetrieb		154
5	Abbruch altes Anwesen, Neubau junge Familie		74
6	Nachverdichtung; Wohnhausanbau (2. Haus) durch junge Familie		565
7	Neubau junge Familie		226/2
8	Umbau leerstehendes Haus durch junge Familie		304
9	Abbruch altes Anwesen, Neubau junge Familie		9

Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal

-vorläufige Planfassung-

Ziel ist es auch in der vorliegenden Bauleitplanung auf einer hierzu erworbenen Fläche von 3.500 qm Wohnbauflächen zu schaffen. Das Plangebiet schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die vorhandenen Wohngebiete in Obererthal 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 Obererthal 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 Obererthal verliert.

Mit der geplanten Ausweisung des Bauplatzes reagiert die Stadt Hammelburg auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Obererthal ohne Bauflächen zu bevorraten.

*-vorläufige Planfassung-*

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Bauplätzen nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Der Stadt Hammelburg ist daran gelegen, für eine Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, sodass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Wie einleitend bereits erwähnt, dient das Plangebiet der Deckung des Bedarfs an Wohnraum.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ausgeschlossen.

Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes.

### 6.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen – Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8

Geplant sind weitere Festsetzungen gemäß § 16 – 20 BauNVO.

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die Trauf- und Firsthöhen geregelt. Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit ein bis zwei Geschossen, wobei die Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt wird, sondern die First- und Traufhöhe.

*-vorläufige Planfassung-*

Damit wird die Kubatur des Gebäudes begrenzt und indirekt die Geschossigkeit geregelt.

Die Firsthöhe (FH) wird hierbei auf **9,00 m** über Oberkante (OK) zukünftige Erschließungsstraße begrenzt und ist nur bei Sattel- und Pultdächern anzuwenden. Die Traufhöhe wird hierbei straßenseits mit max. 6,50 m über OK zukünftige Erschließungsstraße begrenzt und entspricht bei Flachdächern der Firsthöhe.

Zulässig sind Sattel-, Pultdächer mit 15° bis 42° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 3°.

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und der Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

### 6.3 Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen, Stellplätzen und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen und Stellplätzen werden in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Dacheindeckungen sind in den Farben ziegelrot, rotbraun, grau bis anthrazit zulässig. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblecheindeckungen zulässig. Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hochglänzende, reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblecheindeckungen zulässig.

Untergeordnete Einzelgauben sind ab 30° zulässig. Sie dürfen max. **1/3 der Firstlänge** betragen. Der Abstand der Dachgaube hat **von Ortgang** mind. 1,50 m zu betragen.

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

Unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg sind pro Grundstück zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. So erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und Verkehrssicherung wird ebenfalls verbessert.

Änderungen des Geländes wie Abgrabungen, Auffüllungen sowie Terrassenmauern sind bis **1,50 m** über natürlichem Gelände zulässig.

*-vorläufige Planfassung-*

#### 6.4 Grünflächen

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

##### Öffentliche Grünflächen:

Entlang der Grenze zum örtlichen Friedhof wird ein großzügiger Grünstreifen festgesetzt. Die bestehende Begrünung im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist zu erhalten. Sie soll mindestens solange als Schutzstreifen zum angrenzenden Friedhof dienen, bis der neu anzulegende Grünstreifen (Sichtschutz) eine entsprechende Höhe erreicht hat, die der Funktion als Sichtschutz gerecht wird.

Nördlich an die neu entstehende Stichstraße angrenzend wird ein Grünstreifen zum Übergang des an der Straße „Michaelsweg“ verlaufenden Heckenstreifens festgesetzt.

##### Private Grünflächen:

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl wird ein Pflanzgebot festgesetzt, wonach pro Grundstück mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen ist. Hierbei gilt der Grundsatz: „Erhalt vor Neupflanzung von Bäumen!“ Es besteht keine Standortbindung, jedoch eine Bindung nach Art und Anzahl der anzupflanzenden Bäume.

##### Pflanzgebot 1 – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Außerdem minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmissionen und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

##### Pflanzgebot 2 – Ortsrandeingrünung

Die Festsetzung des Pflanzgebotes von Hecken und Sträuchern am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- dient der optischen Einbindung der Bebauung
- rundet den Ortsrand harmonisch ab

*-vorläufige Planfassung-*

- bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzgebot 3 – Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

## 7 Erschließung

### 7.1 Straßen/Wege

Das Vorhabengebiet kann verkehrstechnisch über die voll erschlossene Straße „Michaelsweg“ angebunden werden. Für das Plangebiet ist eine innergebietliche Stichstraße mit einer Länge von 50 Metern vorgesehen. Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich (VZ 325.1/325.2) mit gegenläufigem Verkehr auszuweisen. Gehwege sind daher nicht auszuweisen. Der ruhende Verkehr wird bei Nichtausweisung von markierten Flächen im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen geregelt.

### 7.2 Wasser/Abwasser

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Hammelburg bzw. der Stadtwerke Hammelburg GmbH gewährleistet. Durch Wasser- und Abwasserleitung in der angrenzenden Straße „Michaelsweg“ kann das Plangebiet gut an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Hammelburg (Entwässerungssatzung) auszuführen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Stadt Hammelburg haftet nicht bei Rückstauschäden. Niederschlagswasser ist, wenn möglich, gesondert abzuleiten. Schmutzwasser ist der Kläranlage des AZV Thulba-Saale zuzuleiten. Abwasser darf nicht auf fremden Grund und Boden sowie auf öffentlichen Straßen und Wegen abgeleitet werden.

*-vorläufige Planfassung-*

Zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser direkt einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen, sei es hausintern oder auch zur Gartenbewässerung.

Anfallendes Oberflächenwasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern. Als versickerungsfördernde Maßnahmen sind z.B. wasserdurchlässige Beläge bei befestigten Flächen sowie Dachbegrünungen geeignet.

Es empfiehlt sich, Wege und Plätze so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen. Bei extremen Starkregenereignissen kann es andernfalls auch an erhöhten Standorten fernab von Gewässern zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen.

Weitere Hinweise finden Sie auf der Webseite des Landesamtes für Umwelt unter

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

### 7.3 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Eine Anbindung kann über die Versorgungsleitungen in der Straße „Michaelsweg“ erfolgen.

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber (Bayernwerk Netz GmbH Schweinfurt).

### 7.4 Stromversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

## 8 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

*-vorläufige Planfassung-*

## 9 Immissionen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht steht der geplanten Neuausweisung von Bauplätzen zum derzeitigen Planungsstand nichts im Wege.

## 10 Umweltbericht - Umweltprüfung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13b BauGB), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

*Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 kann der vorliegende Bebauungsplan nicht mehr im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB ausgeführt werden. Die Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 215a BauGB führt dazu, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erstellen ist.*

## 11 Naturschutzfachliche Belange - Artenschutz

Im August 2018 wurde eine Begehung durch das städtische Bauamt in Zusammenarbeit mit dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.- Verband für Arten- und Biotopschutz - vertreten durch Herrn Fünfstück durchgeführt, um den möglicherweise aus artenschutzfachlichen Gründen notwendigen Untersuchungsumfang für Flora und Fauna zu ermitteln.

*Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal*

*-vorläufige Planfassung-*



Die Wiesenflächen weisen einen nur relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf.

Die durch das Vorhaben überbauten landwirtschaftlich genutzten Wiesen stellen potentielle Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Hornissen wurden gesichtet. Da im direkten Umfeld zahlreiche Wiesen von gleicher oder ähnlicher Lebensraumqualität vorhanden sind, wird sich die Nahrungssituation für die lokale Fledermausfauna durch das Vorhaben nicht wesentlich verschlechtern. Eine indirekte Schädigung von Lebensstätten kann aufgrund der Ausweichmöglichkeiten ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Obstbaumwiese kann in zwei Reihen unterteilt werden. Zum einen

- in einen Obstbaumstreifen entlang der nördlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches (Baumreihe Nord) und
- in einen Obstbaumstreifen etwa mittig des Baugebietes innerhalb des Baufensters (Baumreihe Mitte).

Baumreihe Nord: Der dritte Obstbaum von Osten aus betrachtet weist altersentsprechend Höhlen und Risse auf.

Baumreihe Mitte: Der mittlere der fünf Obstbäume weist ebenfalls altersentsprechend Höhlen und Risse auf.

Das Vorkommen von Steinkäuzen wurde im Rahmen der Begehung festgestellt. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung dieser Obstbäume wurden diese im Bebauungsplan als sog. „Habitatsbäume“ („vorhandener Baumbestand mit Quartierstrukturen, außerhalb und innerhalb von Bauräumen, zu erhalten für

*Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal*

*-vorläufige Planfassung-*

besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG; artenschutzrechtliche Bestimmungen bei Fällung sind zu beachten) festgesetzt und geschützt.

Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden drei Vogelnistkästen im Umfeld auf dem angrenzenden Friedhof als Ersatzquartier installiert. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Aufgrund fehlender struktureller Gegebenheiten und Standortbedingungen ist nicht mit einem Vorkommen prüfungsrelevanter Amphibien-, Reptilien-, Libellen-, Weichtier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Die weitere Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist demnach entbehrlich.

Die Einhaltung bzw. Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch Einträge in den Festsetzungen und Hinweisen gesichert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden wurden weitere Untersuchungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert.

Für das Baugebiet wurde durch das Büro Faust Landschaftsarchitekten und Markus Stüben – Diplombiologe ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Der Fachbeitrag in der Fassung vom 30.06.2020 ist dem Bebauungsplan als Anlage und Bestandteil beigelegt.

Bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde vertreten durch Frau Doris Hupfer – Landratsamt Bad Kissingen am 28.07.2020 wurden die im folgenden festgesetzten Maßnahmen besprochen und für umsetzbar erachtet.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind:

M 1 Errichtung eines Eidechsenhabitats auf dem südlich des Baugebiets liegenden Grünstreifen nahe Friedhofsmauer. Hier wurden Steine, Sand, Erdreich und Wurzelreste so aufgeschichtet, dass ein windgeschützter Ersatzlebensraum für Eidechsen entsteht. Die Maßnahme wurde im Sommer 2021 bereits umgesetzt.

*Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal*

*-vorläufige Planfassung-*



Anpflanzung von drei heimischen Laub- und Obstbäumen



*-vorläufige Planfassung-*

M 2 Erhalt eines Obstbaumgehölzstreifen mit Blühwiese. Zum Schutz des im Baufeld brütenden Steinkauzes wurden Stämme von Höhlenbäumen gesichert und an den Baumbestand angebunden. Damit sind die Höhlen weiterhin vom Steinkauz nutzbar. Die Mahd der Wiese erfolgt im Herbst einmal jährlich jeweils hälftig.

Fläche mit Blühstreifen, 2-jährlich wechselnde Mahd (Blühstreifen) - Rebhuhn

M 3 Entlang Fl. Nr. 965 Gemarkung Obererthal werden an einem Obstbaumstreifen drei Steinkauz-Niströhren angebracht. Bereits umgesetzt in 2021.

M 4 Anbringung von drei Fledermauskästen auf Fl. Nr. 261 Gemarkung Obererthal. Bereits umgesetzt in 2021.

M 5 Anbringen von drei Fledermausflachkästen auf Fl. Nr. 666 Gemarkung Obererthal. Bereits umgesetzt in 2021.

M 6 Anbringen von drei Steinkauz-Niströhren auf Fl. Nr. 245 Gemarkung Obererthal, Bereits umgesetzt in 2021.

Details sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. (siehe Anlage).

#### Ergänzung V4 - V7 - V8 -V14

Die Vorkehrungen zur Vermeidung V4, V7, V8 und V14 aus der der Begründung beiliegenden saP (Seite 9 und 10) sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

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

## 13 Alternativprüfung

Die Stadt Hammelburg hat sich mit Planungsalternativen auch im Hinblick auf Innenentwicklung befasst. Dies scheitert jedoch derzeit an der Verkaufsbereitschaft von privaten Grundstücksbesitzern.

Die Leerstände im Alt-Ort sind für den ländlichen Ortsteil derzeit vergleichsweise gering.

-vorläufige Planfassung-

## 14 Flächenbilanzierung

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,386 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil der Fläche in %
öffentliche Grundstücksflächen	1673	43,34
Öffentl. Verkehrsfläche	299,2	
öffentl. Grünfläche	1008,6	
öffentl. Böschungsbereich	365,2	
private Grundstücksflächen	2187	56,66
davon überbaubare Fläche	690,68	
davon Eingrünung	460,3	
Gesamtfläche Geltungsbereich	3860	100

## 15 Bodenordnung

Die für die Erschließung und Bebauung notwendigen Grundstücksaufteilungen werden durch das Vermessungsamt Bad Kissingen vorgenommen.

## 16 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen (Streuobstwiese) einer Wohnbebauung zugeführt. Da das Plangebiet eine der wenigen Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes darstellt, scheint die Realisierung des Gebietes einen notwendigen Schritt in der Entwicklung des Ortsteils darzustellen. Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung können durch die Stadt Hammelburg derzeit nicht verwirklicht werden. Die Gemeinde hat sich bemüht die freien Flächen zu erwerben, dies scheiterte jedoch an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

*Begründung zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in Obererthal*

*-vorläufige Planfassung-*

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduziert werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in Obererthal ansiedeln oder sich innerhalb der Gemeinde umorientieren wollen, zu Gute kommen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt.

Hammelburg, .....

Armin Warmuth

Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Stand: 30.06.2020
- Hinweise d. Bayer. Landesamtes für Umwelt: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Stand: September 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Naturnaher Umgang mit Regenwasser, Stand: Mai 2016
- 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg, Planteil zu OT-bpl-04, Entwurf Stand 25.04.2022
- 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg zu OT-bpl-04, Begründung, Entwurf Stand 25.04.2022
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren OT-bpl-04 nach Art 13 und 14 DSGVO
- Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg, Stand: Oktober 2018
- Umweltbericht zum Bebauungsplane OT-bpl-04 „Schäferhügel“ im Stadtteil Obererthal, Stand 02.11.2023