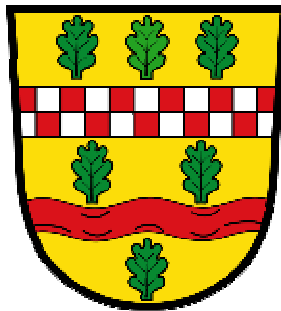


GEMEINDE BUNDORF
LANDKREIS HASSBERGE



Begründung

zum

Bebauungsplan

für das

**Baugebiet „Hutleite“
westlich Walchenfeld (WA)**

**Fl.Nr. 27/1 und Teilflächen Fl.Nr. 196 und 245,
Gemarkung Walchenfeld**

Verfahren nach § 13b BauGB

Entwurf – Stand: 16.08.2021

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Planungsziele	3
3. Verfahren der Bebauungsplanes	3
Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	4
4. Lage und Umgrenzung des Plangebiets	5
4.1 Lage im Raum	5
4.2 Geographische Übersicht / Landschaft	7
5. Bebauungsplan	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2 Bauweise	9
6. Erschließung	9
6.1 Verkehrserschließung	9
6.2 Wasserversorgung / Kanal	9
6.3 Brandschutz	10
7. Emissionen	11
7.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen	11
7.2 Grundwassergefährdung	11
8. Immissionen	11
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Allgemeines

Die Fläche für das geplante Baugebiet „Hutleite“ am westlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Walchenfeld, Gemeinde Bundorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur teilweise als Mischgebietsfläche (M), überwiegend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan, welche im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt werden kann.

2. Planungsziele

Der vorliegende Entwurf bildet die rechtliche Grundlage für die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

3. Verfahren des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hutleite“, Fl.Nr. 27/1 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 196 und 245, Gemarkung Walchenfeld werden für die Bebauung textliche Festsetzungen festgelegt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB kann angewandt werden, wenn

- kein Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13b Abs. 1 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- vom Monitoring nach § 4c BauGB

Im beschleunigten Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ausgeschlossen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Bekanntmachung Aufstellung, Anlehnung an § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB	vom2021 bis
Ortsübliche Bekanntmachung der Gelegenheit zur Stellungnahme, § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (kein Hinweis auf umweltbezogene Informationen) § 13 Abs. 3 BauGB	2021
Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes, § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. Abs. 2 BauGB	vom2021 bis
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen, § 1 Abs. 7 BauGB	
Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, § 10 Abs. 3 BauGB	

4. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

4.1 Lage im Raum

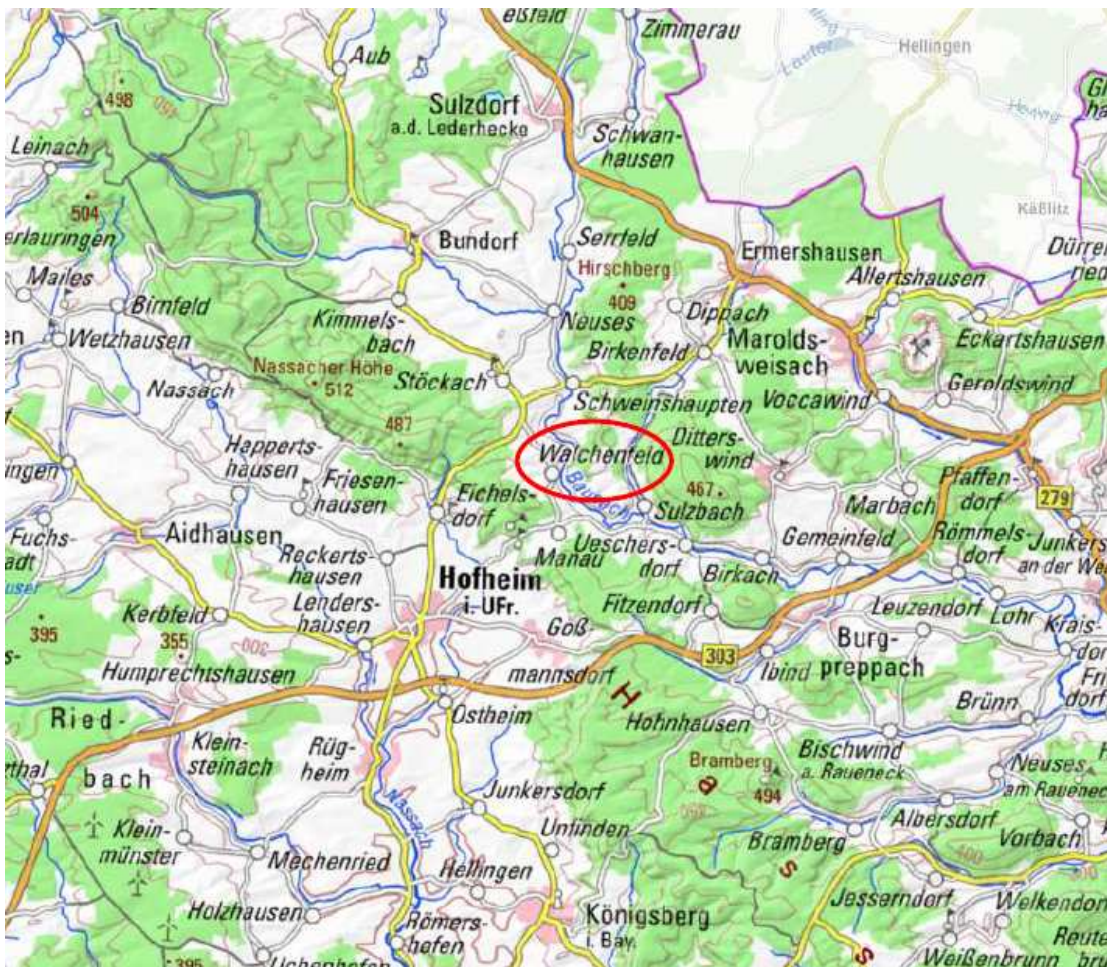
Der Gemeindeteil Walchenfeld der Gemeinde Bundorf liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken am südwestlichen Haßbergtrauf und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr.

Naturräumlich liegt Walchenfeld im Bereich des Itz-Baunach-Hügelland des Fränkischen Keuper-Liasland in der Großlandschaft Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland.

Das Baugebiet westlich Walchenfeld befindet sich an der Seestraße, welche nach Osten in die Hauptstraße (HAS 41) durch den Gemeindeteil Walchenfeld führt.

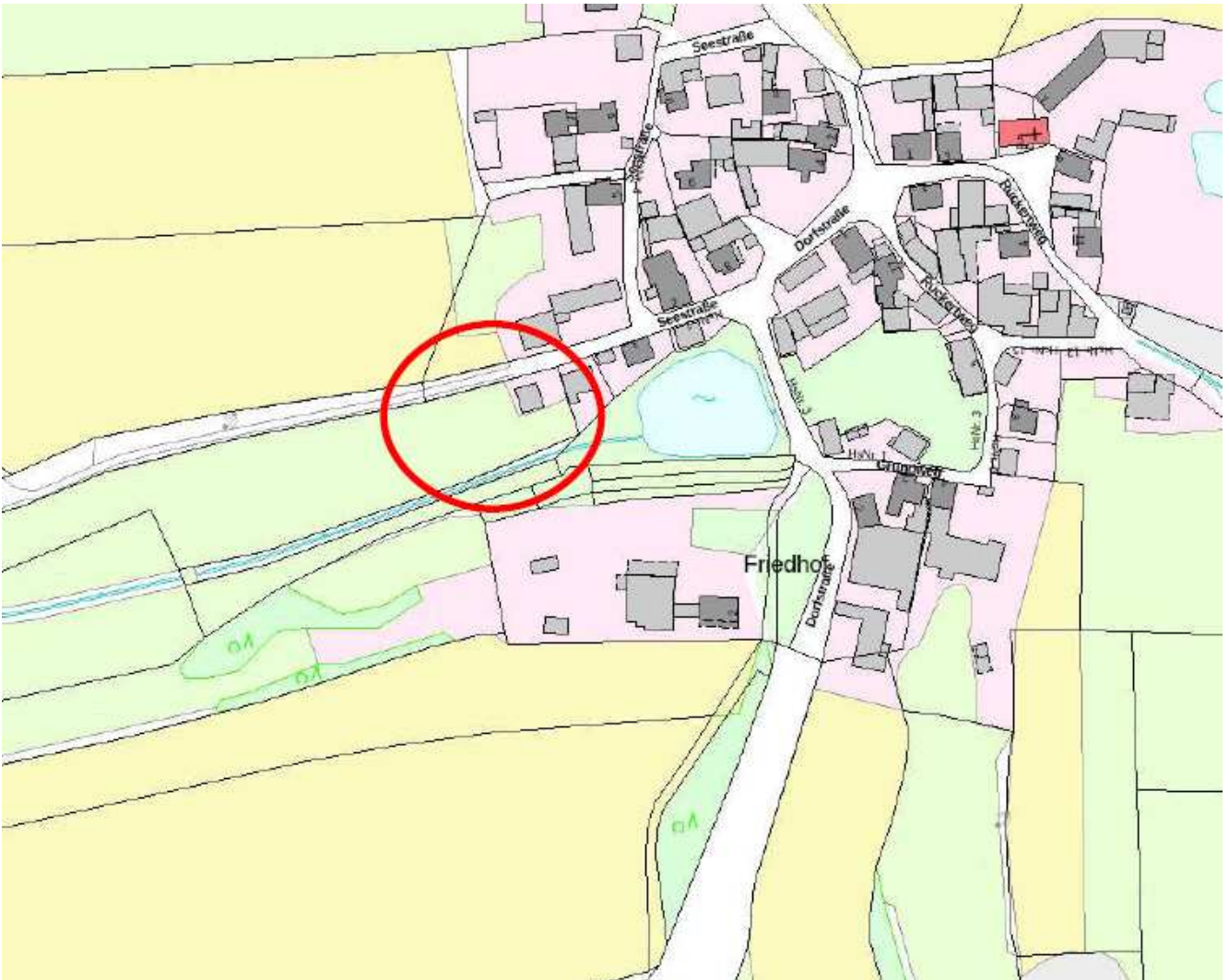
Nachbargemeinden sind, von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Sulzdorf an der Lederhecke, Maroldsweisach, Hofheim in Unterfranken und Aidhausen.

Die Gemeinde Bundorf gliedert sich in sechs Gemeindeteile.



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 3.741,38 m² liegt am westlichen Rand der bebauten Ortslage Walchenfeld.



TOP-Karte aus BayernAtlas, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 305 m ü.NN.

Die betroffenen Flurnummern lauten: 27/1 und Teilflächen von 196 und 245, Gem. Walchenfeld

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Fl.Nr. 30 (Seestraße)

Im Süden: Fl.Nrn. 195 (Bach) und 27 (Dorfweiher)

Im Osten: Fl.Nr. 28 (Seestraße Haus-Nr. 3)

Im Westen: Fl.Nr. 196 (LW)

4.2 Geographische Übersicht / Landschaft

Die Lage im Mittelgebirgszug Haßberge im Fränkischen Keuper-Liasland zeichnet sich durch eine wechselvolle Landschaft im sanfthügeligen Naturraum mit wechselnder Geologie von Ablagerungen von harten Keupersandsteinen bis weichen, leicht verwitterbaren Tonen des Gipskeuper. Überwiegend sind Tonsteine mit Steinmergel und Gipslagen einschließlich Schilfsandstein, nach Südosten zunehmend Sandsteine, anzutreffen.

Bodenkundlich gehört der staubsandige Lehm, z.T. mit sandig-kiesiger Beimengung, z.T. tonig zu Böden mit guter nachschaffender Kraft ohne kohlensauren Kalk im Oberboden, vorwiegend Braunerden hoher Basensättigung.

Es finden sich weiterhin Löß, Lößlehm und Decklehm.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur liegt bei 8° Celsius im Jahr, bei mittleren Niederschlagssummen zwischen 600 und 650 mm pro Jahr und einer mittleren Zahl der Sommertage von 30 bis 40 Tagen im Jahr. Das Plangebiet liegt anhand des Trockenheitsindex im Übergangsbereich von trocken bis mäßig feucht.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutz-, Naturschutz-, FFH- noch eines Natura 2000-Gebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Main-Rhön (3) und im Naturpark Haßberge (NP-00003).

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Typischen Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum typicum*) im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zählen.

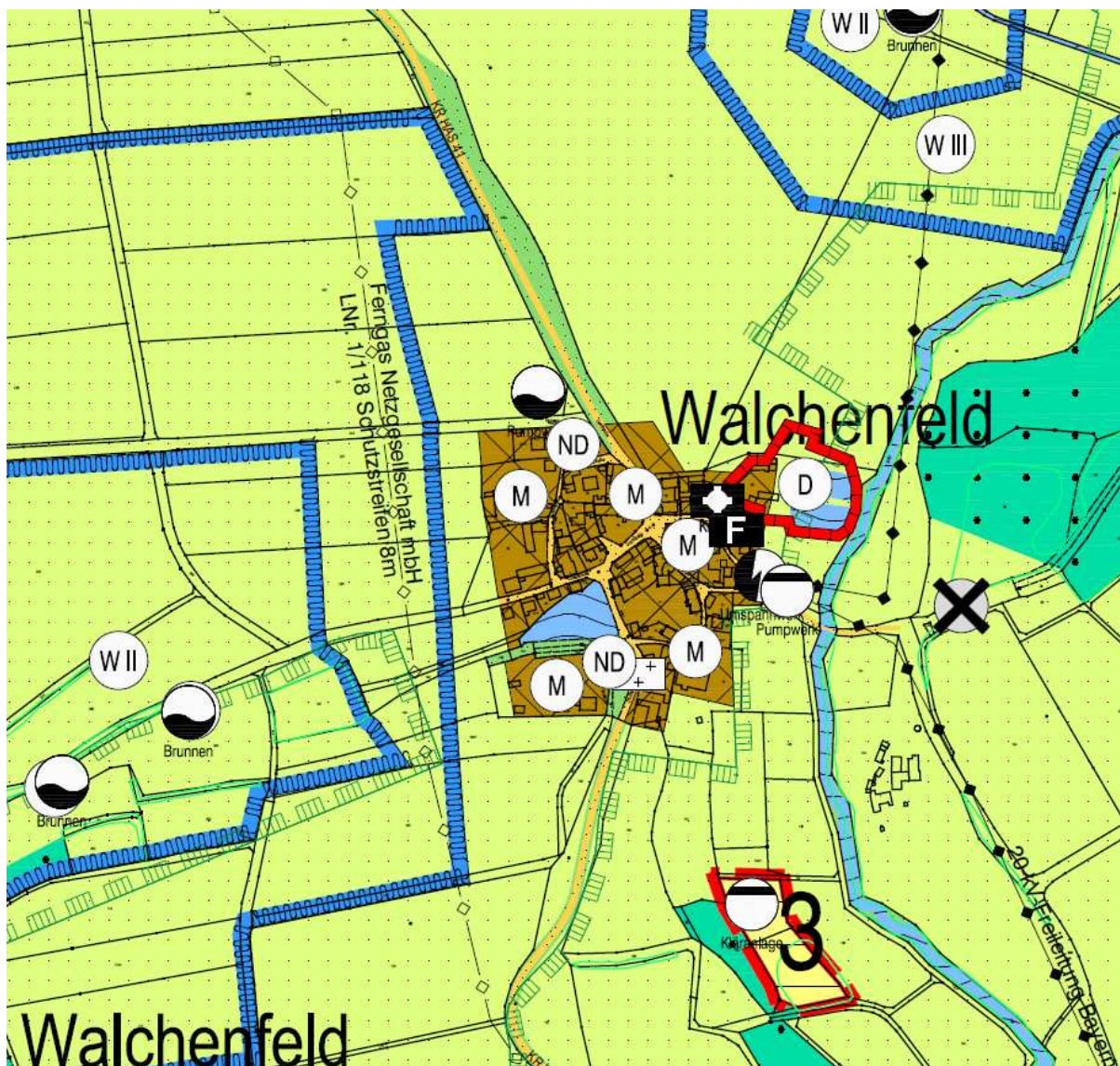
Die Baumschicht wird ganz von der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) beherrscht; dazwischen finden sich auch Stiel- und Traubeneichen, in höheren Lagen Bergahorne.

Die Krautschicht ist meist artenarm und auf Mittelgebirgsböden schwach entwickelt. Sie wird von Sauerhumuspflanzen wie Hainsimse, Drahtschmiele und unter beigemischter Eiche auch Heidelbeere gebildet.

5. Bebauungsplan

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren als extensives Grünland genutzt. In der südlichen Hälfte liegt das Planungsgebiet im Auenbereich des Walchenfelder Dorfbaches.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt sich wie folgt dar:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bundorf

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO mit der zulässigen Nutzung zur Wohnbebauung ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzende Seestraße, welche nach Osten in die Kreisstraße HAS 41 als Dorfstraße durch die Ortslage Walchenfeld führt.

Die Kreisstraße HAS 41 als Hauptstraße im Ort führt über mehrere Ortschaften in südlicher Richtung in die Stadt Hofheim i. UFr.

Im Norden des Baugebietes ist die Erschließung über die Seestraße geplant.

6.2 Wasserversorgung / Kanal

Niederschlagswasser

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickern oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Eine Zisterne mit einem Mindestnutzinhalt von 7,5 m³ ist zwingend einzubauen

Abwasser

Der Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal ist im Bauantrag sicherzustellen.

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

6.3 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz werden im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit den Brandschutzdienststellen festgesetzt.

- a. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
- b. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkvW), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter der DVGW zu beachten.
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- c. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- d. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) für ein Gebiet mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung muss mindestens 48 m³/h über zwei Stunden betragen und ist durch die Gemeinde als Grundschutz vorzuhalten.
- e. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über dem natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.
(Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z.B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

7. Emissionen

7.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen

Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

In Stöckach befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die an das geplante Allgemeine Wohngebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Diese landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz und die auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen, ackerbaulichen Bewirtschaftung, besonders in der Erntezeit, sind hinzunehmen und grundsätzlich zu dulden.

7.2 Grundwassergefährdung

Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen das Grundwasser nicht gefährden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 der Anlagenverordnung – AwSV vom April 2017 umgehend anzuzeigen. Ansonsten gilt ganz allgemein ebenfalls die AwSV vom April 2017 beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, diese ist eigenverantwortlich einzuhalten.

8. Immissionen

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können in den neu zu bebauenden Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 3.741,38 m² großen Fläche an der Seestraße, westlich der Kreisstraße HAS 41 am westlichen Ortsrand von Walchenfeld ist das Baugebiet „Hutleite“ westlich Walchenfeld auf Fl.Nr. 27/1 und Teilflächen Fl.Nr. 196 und 245 in der Gemarkung Walchenfeld geplant.


Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Grundstücken.
Durch die künftige Nutzung werden keine Emissionen erwartet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für das Baugebiet „Hutleite“ westlich Walchenfeld auf Fl.Nr. 27/1 und Teilflächen Fl.Nr. 196 und 245 in der Gemarkung Walchenfeld für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind nicht vorhanden.

Gemeinde Bundorf, den

Veitshöchheim, den 16. August 2021

Hubert Endres
Erster Bürgermeister



Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bdlA