

Gemeinde Bundorf
GT Schweinshaupten
Begründung
zum
Bebauungsplan
„Am Mühlgraben“
in der Fassung vom 24.09.2024

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Bundorf
über VG Hofheim i. Ufr.
Obere Sennigstraße 4
97451 Hofheim i. Ufr.

Bundorf,

1. Bürgermeister Herr Hubert Endres

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH

Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 24.09.2024



-Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Allgemeines	4
3.	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	5
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.	Kenndaten der Planung	6
6.	Verkehrliche Erschließung	7
7.	Entwässerung	7
8.	Wasserversorgung	8
9.	Energieversorgung	8
10.	Telefon- und Fernmeldeanlagen	8
11.	Müllentsorgung	8
12.	Flächennutzungsplan	9

1. Lage im Raum / Lage im Ort

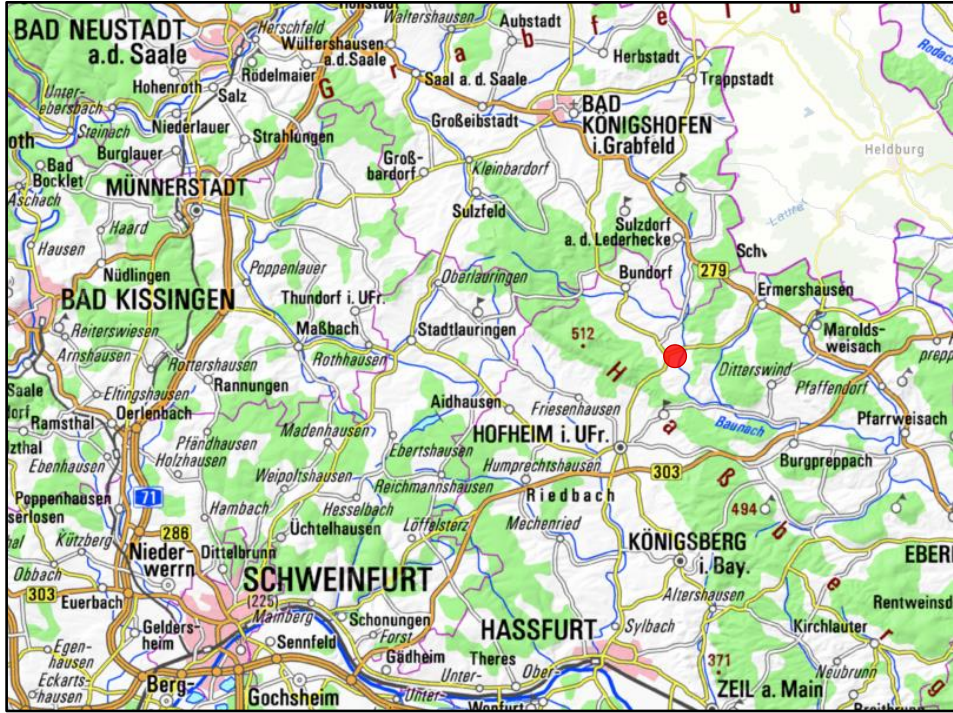


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

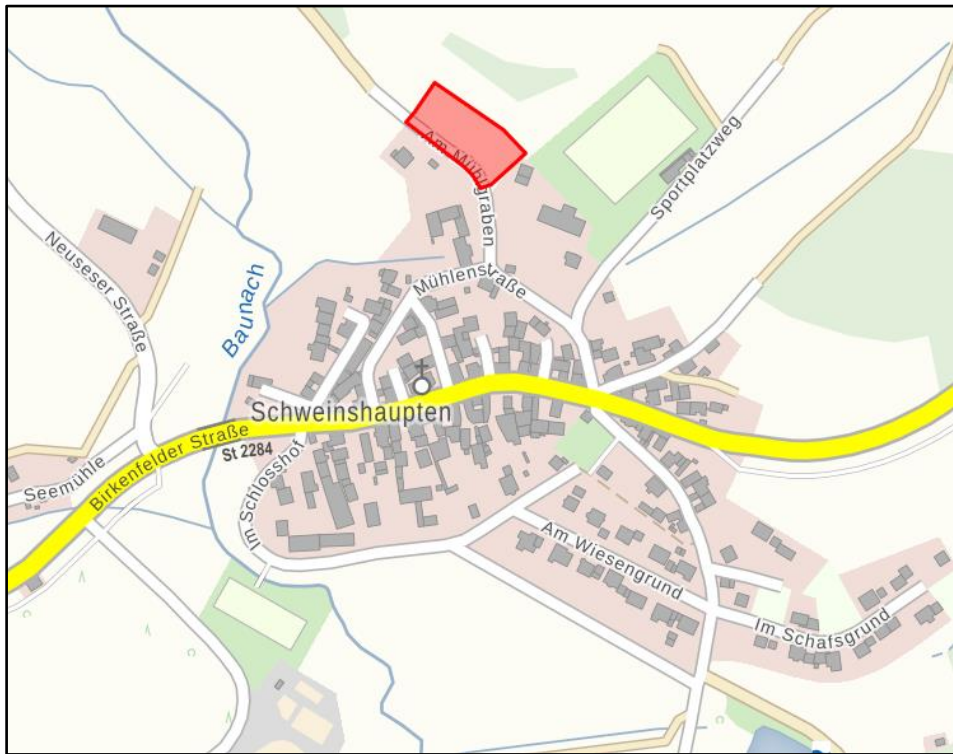


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

2. Allgemeines

Der Gemeinderat Bundorf hat in seiner Sitzung vom 25.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 25.10.2023 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ in der Fassung vom 25.10.2023 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ in der Fassung vom 25.10.2023 wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Mühlgraben" in der Fassung vom 25.10.2023 hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Mühlgraben" in der Fassung vom 25.10.2023 hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am _____._____ im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Mühlgraben" in der Fassung vom 24.09.2024 wurde mit Begründung und Begründung des Grünordnungsplans sowie artenschutzrechtlicher Beurteilung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Am Mühlgraben" in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.

3. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Planungsanlass ist der Antrag mehrerer Bauwerber, innerhalb des Gemeindeteils Schweinshaupten Wohngebäude zu errichten, sodass eine Ausweisung von bebaubaren Flächen erforderlich wird.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Fläche eines Areals, das derzeit Bestandteil einer am nördlichen Ortsrand gelegenen Freifläche ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planumgriff derzeit als Gewerbegebiet bzw. Grünfläche dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der künftigen Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Bundorf die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“.

Eine Bebauung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Gemeinde Bundorf zeigt aufgrund der bewussten Ausweisung von nur drei Bauparzellen den sparsamen und auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmten Umgang mit dem sparsamen Gut Grund und Boden. Dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Punkt 3.1 wird somit entsprochen.

Die Eingliederung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion spiegeln den Drang der Gemeinde Bundorf zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit Einhaltung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen wider. Zudem ist die Größe der überbaubaren Fläche auf jeweils ca. 800 m² bis ca. 950 m² und einer festgesetzten geringen Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 begrenzt, um die Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Nutzungen einzuschränken und somit die Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu verringern.

Aufgrund der engen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde schon im Vorfeld der Planung, wurde der gewählte Umgriff des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ als die sinnvollste Variante festgelegt. Verschiedene Standortalternativen für eine kleinräumige Ortserweiterung in Schweinshaupten wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Vertretern der Fachbehörden geprüft. Dabei konnte dem jetzt gewählten Standort trotz der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche auch von Seiten der Naturschutzbehörde aufgrund der geringen Flächengröße grundsätzlich zugestimmt werden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurden Erschließung und Grundstückszuschnitte sowie die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen so optimiert, dass die Inanspruchnahme insgesamt so gering wie möglich ist und mit den erforderlichen Bepflanzungen auch ein Puffer zu den angrenzenden wertvollen Lebensräumen entsteht. Der gewählte Standort stellt eine Ortsabrundung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße dar und ermöglicht gleichzeitig die Ausbildung eines Ortsrandes. Eine Abwanderung in eine andere Fläche, z.B. im Außenbereich wird dadurch verhindert.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|------|
| ▪ Grundflächenzahl (GRZ) | 0,35 |
| ▪ Geschossflächenzahl (GFZ) | 0,7 |
| ▪ Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse | II |

5. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ mit einer Größe von ca. 0,36 ha umfasst die Grundstücke mit Flur Nr.

- 40/3 (teilweise)
- 41 (ganz)
- 246 (teilweise)
- 277 (teilweise)

innerhalb der Gemarkung Schweinshaupten.

Die externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 0,25 ha befinden sich auf der Flur Nr.

- 197 (teilweise)
- 139/1 (teilweise)

innerhalb der Gemarkung Walchenfeld.

Die einzelnen Flächenanteile des Gesamtumgriffs von 0,61 ha des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ sind wie folgt gegliedert:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Grundstücksflächen (MD-Gebiet): | 2.141 m ² |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche | 256 m ² |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche – Grundstückszufahrt | 56 m ² |
| ▪ private Grünfläche: | 575 m ² |
| ▪ öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün: | 529 m ² |
| ▪ externe Ausgleichsfläche A1 auf Flur Nr. 197, Gemarkung Walchenfeld | 1.730 m ² |
| ▪ externe Ausgleichsfläche A2 auf Flur Nr. 139/1, Gemarkung Walchenfeld | 800 m ² |

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Mühlgraben“ innerhalb der Flur Nr. 246 verkehrlich erschlossen. Die derzeit bestehende Verkehrsfläche wird im Zuge der weiteren Fachplanungen ggf. ausgebaut und entsprechend an die künftigen Nutzungsbedingungen angepasst.

7. Entwässerung

Die MD-Gebietsfläche mit einer Fläche von ca. 0,21 ha wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser der MD-Gebietsflächen wird über eine geplante Entwässerungseinrichtung an den geplanten bzw. bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Flur Nr. 246 angebunden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens kann das Niederschlagswasser auch einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Die Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Baumaßnahmen festzustellen ist.

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Sollte eine Versickerung vor Ort technisch nicht durchführbar sein, wird das anfallende Niederschlagswasser über eine geplante Entwässerungseinrichtung an den geplanten bzw. bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Flur Nr. 246 angebunden.

Zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser ist unter Punkt 8.8 die verpflichtende Errichtung einer Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 4,0 m³ aufgenommen.

Des Weiteren ist zur hydraulischen Entlastung des bestehenden Kanalnetzes die Festsetzung zur Errichtung einer Regenrückhalteanlage aufgenommen, die wie folgt errichtet werden muss:

- je 10 m² überbauter Fläche: Schaffung von 0,25 m³ Rückhaltevolumen
- je 10 m² überbauter Fläche: Drosselabflussmenge von 0,01 l/s

Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für die Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhalte- bzw. Sickervolumens ist mit vorzulegen.

Ggf. ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen.

8. Wasserversorgung

Die Gemeinde Bundorf hat ihre eigene Wasserversorgung, die durch sechs Brunnenstandorte gesichert ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die bestehende Wasserleitung. Eine ausreichende Wasserversorgung wird im Rahmen der weiteren Fachplanungen detailliert berücksichtigt.

9. Energieversorgung

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

10. Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

11. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

12. Flächennutzungsplan

Der Planumgriff des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bundorf als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Gewerbegebiet dargestellt. Die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt, sodass die betroffenen Flächen auch im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sind und sich der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-