

Begründung

vom 25. September 2024

zum Entwurf der

1. Änderung Bebauungsplanes „Belzig“ mit integrierter Grünordnung



Gemeinde Ermershausen

Über VG Hofheim, Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i.UFr.



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass zur Planung	3
1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen	3
1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes	3
1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen	4
1.2.1 Die Fläche „Grund“	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 16. August 2023)	5
1.4 Flächennutzungsplan	6
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	8
2.1 Lage im Raum	8
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	8
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich	8
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	10
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	10
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes	11
2.2.4.1 Flächennutzung	11
2.2.4.2 Grünbestand	11
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	11
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten	12
2.2.7 Kampfmittel	12
3. Erschließung	13
3.1 Verkehr	13
3.2 Ver- und Entsorgung	13
3.2.1 Trinkwasser	13
3.2.2 Abwasserentsorgung	13
3.2.3 Außeneinzugsgebiet	14
3.2.4 Energieversorgung	14
3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	15
3.3 Bodenverhältnisse	15
3.4 Innere Erschließung	17
3.4.1 Verkehr	17

3.4.1.1	Fließender Verkehr	17
3.4.1.2	Ruhender Verkehr	17
3.4.2	Ver-/ Entsorgung allgemein	18
3.4.2.1	Abwasser	18
4.	Planungsziele	19
4.1	Ziele	19
4.2	Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	19
5.	Flächenbilanz	21
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	22
6.1	Allgemeines	22
6.2	Art der baulichen Nutzung	22
6.3	Maß der baulichen Nutzung	22
6.4	Höhenfestsetzung	23
6.5	Bauweise	24
6.6.1	Überbaubare Grundstücksflächen	24
7.	Immissionsschutz	25
8.	Bodenordnung/ Erschließungskosten	27
9.	Verfahren	27

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Belzig“

Die Gemeinde Ermershausen mit ihren Gemeindeteilen Holländermühle (Einöde) und Weidachsmühle (Einöde) hat im Jahr 1997 die Satzung des Bebauungsplanes „Belzig“ beschlossen. Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der zweite soll in Kürze erschlossen werden.

Auf Grund der sich stetig weiterentwickelnden und der jeweiligen zeitgenössischen Architektur unterworfenen Baustilen, kam es in letzter Zeit gehäuft zu sog. isolierten Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan, welche dafür sorgten, dass diese durch das Landratsamt Haßberge als untere Genehmigungsbehörde genehmigt und beschieden werden mussten. Das ansonsten anhängige Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO kann in diesen Fällen nicht mehr angewandt werden und führt zu einem erhöhten unnötigen Verwaltungsaufwand und untergräbt den bisherigen Bebauungsplan in seiner bauleitplanerischen Funktion.

Um diesem Trend entgegen zu wirken, werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Belzig“ die Festsetzungen auf ein notwendiges Maß reduziert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Belzig“ soll im §13a BauGB Verfahren vollzogen werden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen (Stand 16. August 2023)

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden

- der Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
-

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ermershausen verfügt über einen festgestellten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung.

Das Plangebiet ist hier als Allgemeine Wohnfläche (WA) und Mischfläche (M) dargestellt.

Der Geltungsbereich des bisherigen Plangebiets wird nicht verändert.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Ermershausen gehört zum Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Nach der Regionalplanung des bayerischen Staatsministeriums liegt Ermershausen in der Region Main-Rhön (3).

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. und hat derzeit ca. 586 Einwohner.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße B279 von Ebern in Richtung Bad Königshofen (Ost-West), sowie über die Staatsstraße ST2284 mit Anschluss an die Staatsstraße ST2275, die über Hofheim i. UFr. nach Haßfurt führt.



Abbildung 1: Lage der Gemeinde Ermershausen im Raum (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ermershausen. Im Norden grenzt das Baugebiet an die Gemeindeverbindungsstraße Dippach – Ermershausen, im Südosten an die Staatsstraße ST 2284, nach Süden und Westen hin grenzt es an die offene Flur.

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigungen schwanken zwischen max. 14,7% im westlichen und 2,2% im östlichen Bereich. Topografisch liegt das Gebiet zwischen 334 mNN im Osten und 350 mNN im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha.

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
296/2	„Belzig“	Bauparzelle
296/23	„Belzig“	Bauparzelle
296/22	„Belzig“	Bauparzelle
296/25	„Belzig“	Verkehrsfläche
296/4	„Belzig“	Bauparzelle
296/5	„Belzig“	Grünfläche/ Verkehrsfläche
296/24	„Belzig“	Grünfläche
296/21	„Belzig“	Bauparzelle
296/14	„Belzig“	Grünfläche/ Spielplatz
296/6	„Belzig“	Bauparzelle
296/20	„Belzig“	Bauparzelle
296/19	„Belzig“	Bauparzelle
296/15	„Belzig“	Bauparzelle
296/16	„Belzig“	Bauparzelle
296/13	„Belzig“	Bauparzelle
296/12	„Belzig“	Bauparzelle
296/7	„Belzig“	Bauparzelle
296/8	„Belzig“	Bauparzelle
296/9	„Belzig“	Bauparzelle
297/1	„Belzig“	Grünfläche

297/2	„Belzig“	Bauparzelle
296/18	„Belzig“	Bauparzelle
298/3	„Belzig“	Grünfläche
298	„Belzig“	Verkehrsfläche
297/3	„Belzig“	Verkehrsfläche
299	„Belzig“	Verkehrsfläche
301/3	„Belzig“	Grünfläche
296/17	„Belzig“	Bauparzelle
297/4	„Belzig“	Bauparzelle
297/5	„Belzig“	Bauparzelle
296/11	„Belzig“	Bauparzelle
301/1	„Belzig“	Bauparzelle
301/2	„Belzig“	Bauparzelle
302/1	„Belzig“	Bauparzelle
302/2	„Belzig“	Bauparzelle
297/6	„Belzig“	Bauparzelle
296/10	„Belzig“	Bauparzelle
298/2	„Belzig“	Bauparzelle
296/26	„Belzig“	Grünfläche
297/7	„Belzig“	Grünfläche
298/1	„Belzig“	Grünfläche
157/33	„Belzig“	Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Abbildung 4: Ausschnitt DFK) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenzen der Fl.-Nr. 295
 - im Osten von den Westgrenzen der Fl.-Nr.(n) 157, 296/27, 297/8, 298/4
 - im Süden von den Nordgrenzen der Fl.-Nr.(n) 302, 301
 - im Westen von den Ostgrenzen der Fl.-Nr.(n) 300, 299/1, 297 und 296.
-

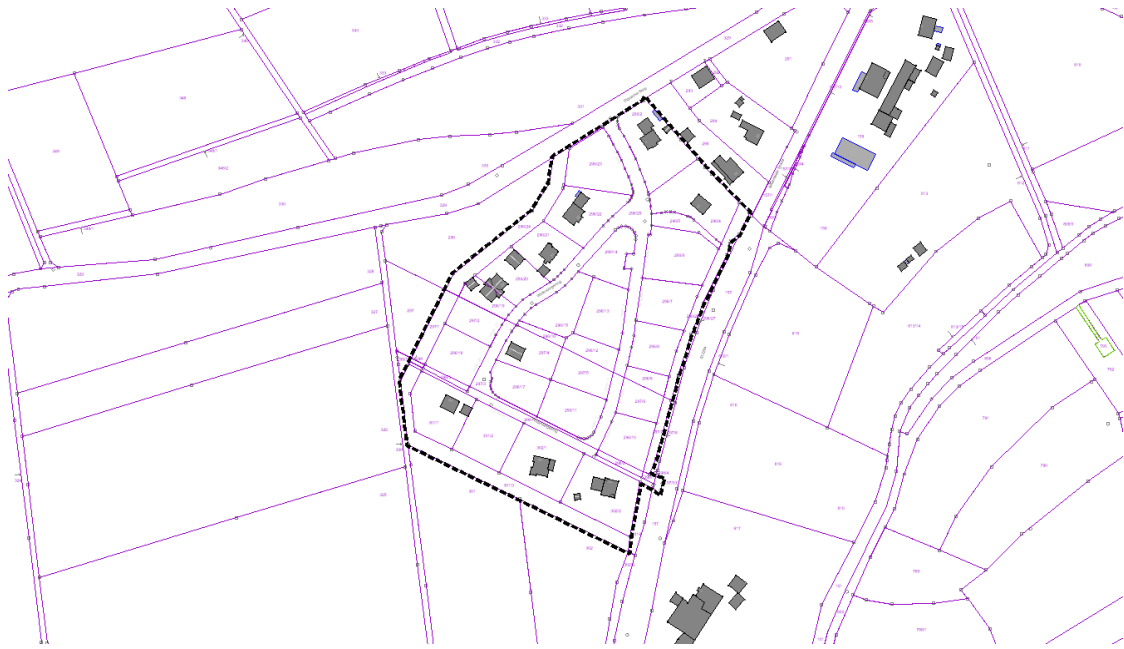


Abbildung 2: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Die geplante Maßnahme führt zu keinem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts und Wasserrechts. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Belzig“ geregelt. Die 1. Änderung betrifft nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Versiegelungsrelevante Werte wie GRZ/ GFZ werden nicht verändert.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigungen schwanken zwischen max. 14,7% im westlichen und 2,2% im östlichen Bereich. Topografisch liegt das Gebiet zwischen 334 mNN im Osten und 350 mNN im Norden.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplante Flächennutzung wird beibehalten.

2.2.4.2 Grünbestand

Eine Änderung des Grünbestandes ist nicht vorgesehen. Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Belzig“ erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wurde bereits seitens der Gemeinde Ermershausen vollumfänglich erbracht.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler



Abbildung 3: Ausschnitt des Plangebietes (ohne Maßstab) – Quelle: Denkmaltlas Bayern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt oder verzeichnet.

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.7 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse oder Verdachtsmomente hierzu vor.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die bisher geplante verkehrstechnische Erschließung wird nicht geändert.
Von einer direkten Anbindung an die Staatsstraße ST 2284 wird weiterhin abgesehen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet „Belzig“ wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Ermershausen und der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

3.2.1 Trinkwasser

Das Planungsgebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Ermershausen angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Baugebiet sind ausreichend.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Hierbei werden Unterflurhydranten angeordnet. Die benötigte Löschwassermenge steht zur Verfügung.

3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisation der Gemeinde Ermershausen nimmt das anfallende Schmutz- und Mischwasser auf.

Die eigentliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt dabei im Mischsystem.

Abwasserreinigung/ Kläranlage

Hier stehen noch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

3.2.3 Außeneinzugsgebiet

Außeneinzugsgebiete werden bereits im Bestand durch Entwässerungsanlagen von Straßen und Wegen aufgenommen und abgeleitet.

3.2.4 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Der Anbieter Bayernwerk versorgt die Gemeinde/ das Plangebiet mit elektrischem Strom.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist eine Fläche für Versorgungseinrichtungen im Bereich der Grünfläche/ Spielplatz eingeplant. Diese ist für die Aufstellung eines Transformatorgebäudes in gekapselter Bauweise vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtung wurde im Auftrag der Gemeinde Ermershausen durch den Anbieter Bayernwerk errichtet, gewartet und betrieben.

3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der Fernmelde-/ Breitbandverkabelung erfolgte am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgte durch die Telekom. Durch ist auch für die Wartung und den Betrieb zuständig.

3.2.6 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

3.3 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten wird im Zuge der Erschließungsplanung des 2. Bauabschnittes vorgenommen.

3.4 Innere Erschließung

Das Plangebiet wurde bereits in einem ersten Bauabschnitt erschlossen. Die Genehmigungsverfahren für den zweiten Bauabschnitt laufen derzeit.

Durch die Erschließung des östliche (parallel zu ST 2284) verlaufenden Teils des „Wildenbergerrings“ wird diese Maßnahme den Abschluss bilden.



Abbildung 4: gesamte Erschließung (ohne Maßstab)

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Fließender Verkehr

Durch die Erschließung des zweiten Bauabschnittes wird der „Wildenbergerring“ auch baulich zu einer Ringstraße. Hierzu wird der letzte im Osten parallel zur ST 2284 verlaufende Abschnitt der Erschließungsstraße umgesetzt. Fahrbahn-, Gehwegs- und Parkstreifenbreiten werden wie im Bestand ausgeführt.

3.4.1.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Verkehrsbereich sind entlang des „Wildenbergerrings“ Parkstreifen vorgesehen.

3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein

3.4.2.1 Abwasser

Die notwendigen Kanäle für die Beseitigung des Abwassers werden im Plangebiet auf öffentlichem Grund verlegt.

Für den einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/ Überstau des Kanalsystems und damit verbundenen Rückstauereignissen zusammentrifft. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.

4. Planungsziele der 1. Änderung

4.1 Ziele

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden und Schaffung demographisch erforderlicher Infrastruktur
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- c) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.
- d) Ausweisung einer wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Bebauung.
- e) Reduzierung/ Minimierung von Abweichungen vom Bebauungsplan.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der o.g. Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Bestehende Haupt- und Nebengebäude werden in ihrem derzeitigen genehmigten Bestand von den Änderungen ausgenommen.

Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Hinsichtlich Dachformen und Firstausrichtungen werden keine Festsetzungen getroffen. Die festgesetzte Dachneigung kann zwischen 0° und 48° betragen. Ab einer Dachneigung von 35° bis 48° sind Dachgauben zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand von 3,00 m zur jeweiligen Außenkante der entsprechenden Giebelwand aufweisen.

Die Größen der einzelnen Bauparzellen werden nicht geändert.

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha. Die Flächengliederung wird nicht verändert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Baugebietes „Belzig“ wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,4 GFZ: 0,6 Vollgeschosse: II

6.4 Höhenfestsetzung

Festgesetzt wird für alle Bereich die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) max. 30cm über OK Asphalt der Erschließungsstraße, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke (siehe Abb. im Bebauungsplan).

Die zulässigen Gebäudehöhen sind den Systemabbildungen aus III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, 4. Höhenfestsetzung für die jeweiligen Bereiche zu entnehmen und zwingend einzuhalten.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.

Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der mit 5,00 m festgesetzte Stauraum/ Mindestabstand zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen dient einem städtebaulich ansprechenden Straßenbild und somit einer Steigerung der Wohnqualität, damit diese Güter nicht durch eine Masse an parkenden Fahrzeugen gekennzeichnet sind.

7. Immissionsschutz

Für das Baugebiet „Belzig“ wurde gemäß damaligem Schallschutzgutachten ein Lärmschutzwall gefordert, welcher auch seitens der Gemeinde Ermershausen vorgehalten und betrieben wird.

Ferner besteht entlang der Staatsstraße ST 2284 gem. Art. 23 (1) Nr.1 BayStrWG eine 20m-Bauverbotszone.

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Ermershausen.

9. Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren nach BauGB durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage enthalten.

aufgestellt

Technisches Büro Werner



Peter Ruck
Eltmann, 25.09.2024

Gemeinde Ermerhausen

Günter Pfeiffer, 1. Bürgermeister
Ermershausen, _____
