

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“ in der Gemarkung Rügheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 16.06.2025

VORHABEN

1. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Mechenrieder Weg“
Stadtteil Rügheim

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Stadt Hofheim i. UFr.
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Bergmann Alexander Digital unterschrieben von
Bergmann Alexander
Datum: 2025.06.26 14:51:39 +02'00'

Haßfurt, 16.06.2025

U. K. F. F. F.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.	Bestandssituation	6
2.1	Bebauung und Nutzung.....	6
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	7
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	8
2.4	Wasserwirtschaft	8
2.5	Altlasten, Bodenschutz	9
2.6	Verkehrliche Erschließung.....	10
2.7	Ver- und Entsorgung.....	10
3.	Verfahrenshinweise	10
3.1	Art des Verfahrens.....	10
3.2	Umweltprüfung.....	12
4.	Planungsvorgaben.....	12
4.1	Landesentwicklungsplan.....	12
4.2	Regionalplan.....	13
4.3	Flächennutzungsplan.....	15
4.4	Bestehende Bebauungspläne	15
5.	Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung und Begründung.....	16
5.1	Gültigkeit der Festsetzungen	17
5.2	Art der baulichen Nutzung	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
5.5	Stellplätze	19
5.6	Rückhaltung von Oberflächenwasser	20
5.7	Verkehrs- und Erschließungsflächen.....	21
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen // Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	22
5.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	24
5.10	Entfallende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.11.2000	28
5.11	Hinweise	30
5.11.1	Bodendenkmalschutz	30
5.11.2	Landwirtschaftliche Emissionen	31
5.11.3	Auswahlliste Obstgehölze.....	31
5.11.4	Grenzabstände	31
5.11.5	Wassersensibler Bereich.....	32

5.11.6	Hinweis auf bestehende Leitungen	32
5.11.7	Solaranlagen.....	32
5.11.8	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien.....	32
5.11.9	Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen, Bauzeitbeschränkung	32
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	33
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	33
6.2	Umweltschutz	33
6.3	Klimaschutz	33
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	34
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	35
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	35
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	35
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	36
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	36
6.10	Belange der Wirtschaft	36
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	36
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	36
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	36
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	37
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	37
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	37
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	37
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	37
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	37
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	37
7.	Flächenbilanz.....	38
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	38

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Am südlichen Rand vom Hofheimer Ortsteil Rügheim befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“. Der Bebauungsplan Am Mechenrieder Weg ist mit der Bekanntmachung vom 29.12.2000 in Kraft getreten. Der 1. Bauabschnitt wurde inzwischen erschlossen (im Zeitraum 2023/24), die Bauplätze vermessen und zum Kauf angeboten.

Aufgrund abweichender Grundstücksgrenzen des erschlossenen Bauabschnittes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, ergeben sich nun teilweise völlig unplausible überbaubare Grundstücksflächen. Eine Realisierung von Bauvorhaben ist teilweise nur mit erheblicher Überschreitung der Baugrenzen möglich.

Darüber hinaus ist die Bebauung der Baugrundstücke mit dem Hindernis verbunden, dass seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits über zwanzig Jahre vergangen sind und dessen Festsetzungen wenig mit den inzwischen etablierten Baustilen gemeinsam haben. Dies führt dazu dass der Beginn der Planungen durch die privaten Bauherren mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Dies kann zu, von der Stadt ungewollten und für Bauherr und Planfertiger lästigen, Abweichungstatbeständen führen, die ggf. sogar einer Baugenehmigungsfähigkeit entgegenstehen könnten. So wird die Zahl der Vollgeschosse einheitlich mit III (U+E+D) - es sind zugelassen Häuser mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Ausbau des Dachgeschosses - geregelt. Hieraus könnte man schließen, dass allgemein drei Vollgeschosse zugelassen werden sollen, wofür auch die zulässige GFZ von 0,8 spricht. Unpassend hierzu nehmen sich jedoch die Höhenfestsetzungen von max. 4 m Wandhöhe (bei unterschiedlichen Bezugspunkten) aus. Dies dürfte regelmäßig nicht ausreichend sein, um eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zu ermöglichen, bei derzeit gängigen Bauformen werden sich hiermit u.U. auch keine zwei Vollgeschosse realisieren lassen. Es ist anzunehmen, dass die bisherige Festsetzung der Wandhöhe im Einklang mit anderen Regelungen einen bestimmten Haustyp eingrenzen sollte, was im Widerspruch zum gegenwärtigen Planungswillen der Stadt Hofheim i. UFr. steht.

Um frühzeitig eine möglichst weitgehende Planungssicherheit für die Bauherren zu erreichen und aufwändige Befreiungsanträge oder gar Zurückweisungen von Baugesuchen zu vermeiden, soll der Bebauungsplan daher angepasst und verschlankt werden.

Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Hofheim i. UFr. am 22.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes wird dabei im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne ist für gewöhnlich die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu beachten. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird aber kein neues Wohngebiet ausgewiesen. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes an Abweichungen durch die Erschließung des 1. Bauabschnittes sowie den Anforderungen der heute etablierten Baustile. Dementsprechend wird in diesem Falle auf eine Bedarfsbegründung verzichtet.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

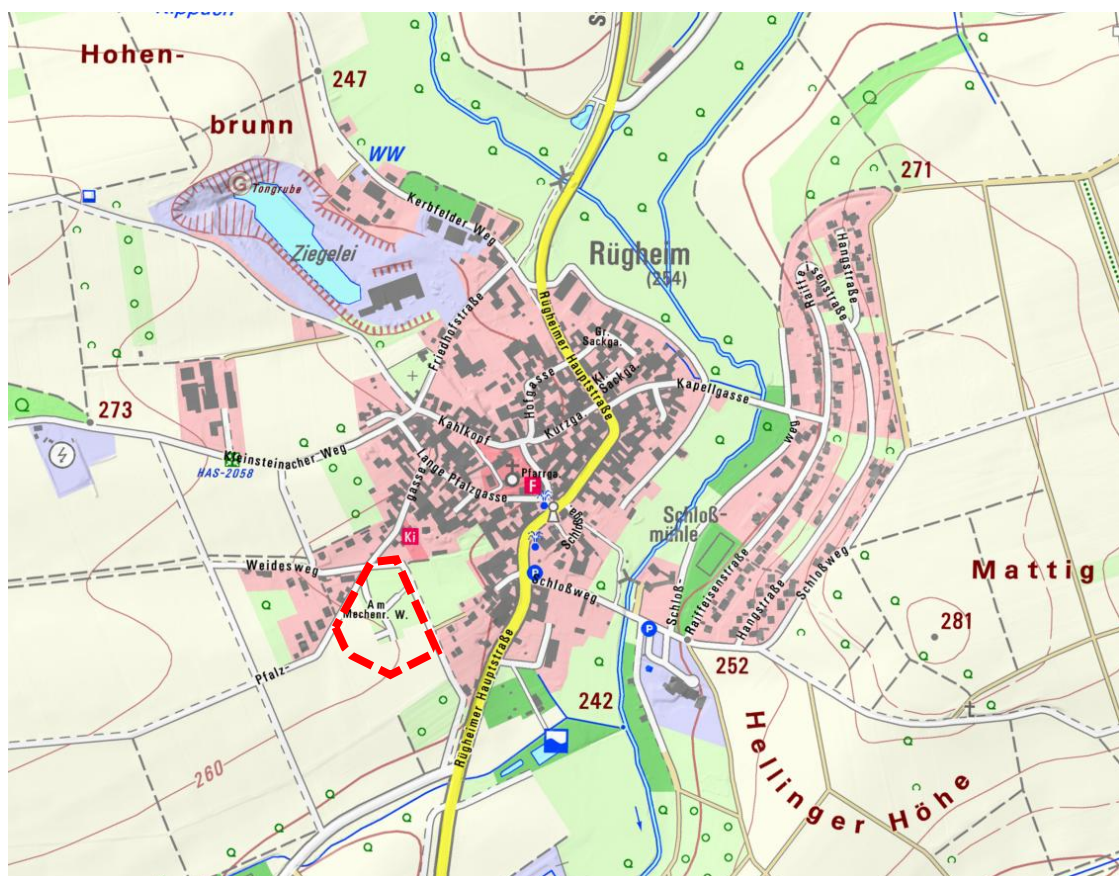


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Am Mechenrieder Weg“ am südwestlichen Ortsrand von Rügheim, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie).

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nrn. 394, 394/1, 394/2, 394/3, 395, 395/1, 395/2, 396/5, 396 (teilweise), 396/1, 396/2, 396/3, 396/4, 396/6, 396/7, 396/8, 396/9, 396/10, 396/11, 396/12, 396/13, 396/14, 397 (teilweise), 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, 397/5, 397/6, 397/7, 397/8, 397/9, 397/10, 398 (teilweise) und 399 (teilweise). Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 2,4 ha und entspricht somit dem Geltungsbereich des ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“.

Die Grundstücke im Bereich des bereits erschlossenen 1. Bauabschnitts befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Hofheim i. UFr.

Die noch nicht erschlossenen Grundstücke Flurnrn. 396, 398 und 399 befinden sich noch im Privatbesitz. Lediglich das Grundstück Flurnr. 397 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Hofheim i. UFr. Zur künftigen Erschließung dieser Grundstücke ist demnach noch Grunderwerb durch die Stadt erforderlich.



Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz, Flurstücke blau (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiet wurden im Jahr 2023/24 zehn Bauplätze erschlossen. Für vier weitere Bauplätze wurde bereits im Rahmen der Erschließung aus bautechnischen Gründen Grundstücksanschlüsse ausgeführt. Die übrigen noch nicht erschlossenen Flächen werden noch als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Das Plangebiet fällt von West nach Ost von ca. 263,5 m ü. NHN auf ca. 254 m ü. NHN ab.

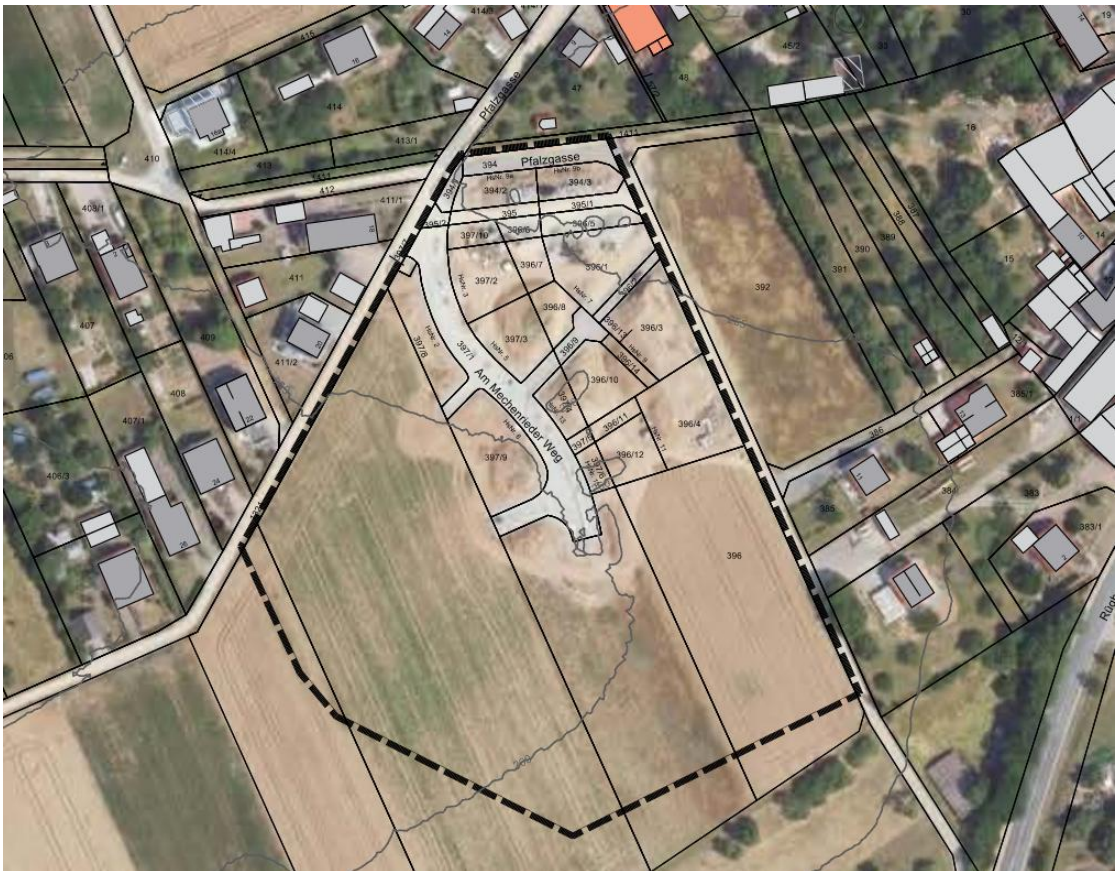


Abb. 3: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

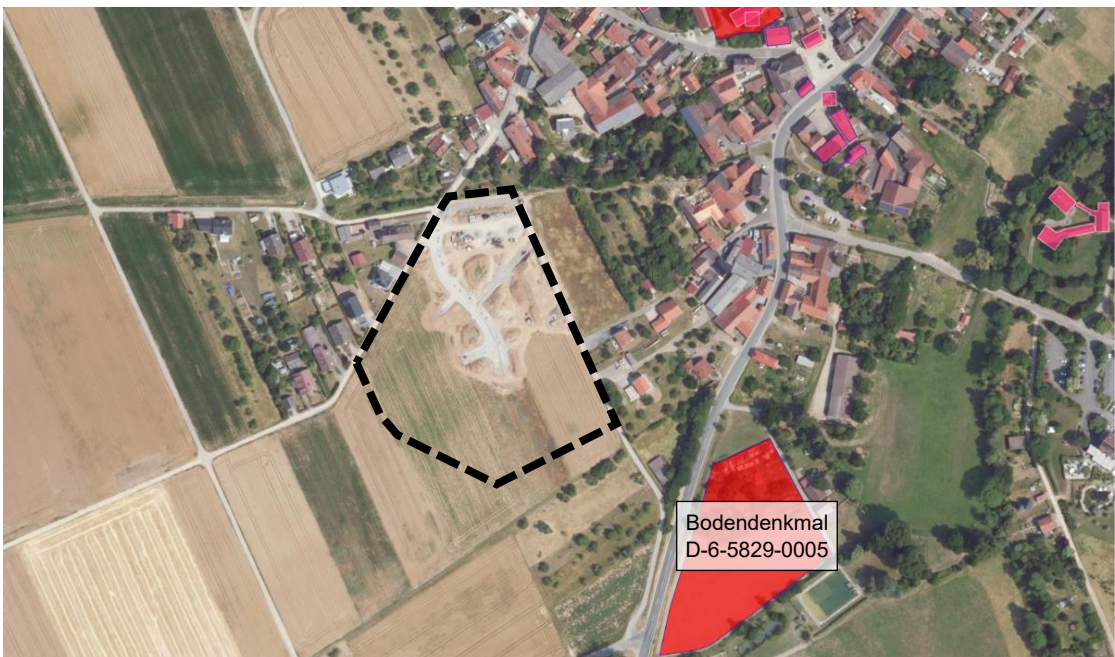


Abb. 4: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmalern (rosa), Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen (siehe hierzu den Hinweis unter Kap. 5.11.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Das Baugebiet ist infrastrukturell bereits zum Teil erschlossen. Der 1. Bauabschnitt wurde im Jahr 2023/24 fertig gestellt. Damit wurden bereits 9 der insgesamt 26 Baugrundstücke erschlossen. 4 weitere Baugrundstücke wurden aus erschließungstechnischen Gründen bereits mit Hausanschlüssen versehen. Die 9 bereits erschlossenen Grundstücke sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung noch nicht bebaut. Die übrigen Baugrundstücke, werden aktuell noch als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt und können zukünftig nach Bedarf erschlossen werden.

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren um die Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die darüber hinaus im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ergeben sich nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 06.03.2025) keine grundlegenden Vorgaben zum Natur- und Artenschutz. Bzgl. des Artenschutz sind gemäß UNB lediglich die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Insbesondere sind zur Vermeidung von Störungen bodenbrütender Vogelarten Baufeldräumungen und Baumaßnahmen ausschließlich zwischen 01.10. und 28.02., außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit, durchzuführen. Lässt sich ein Baubeginn nur innerhalb der Vogelbrutzeit realisieren, sind die Ackerflächen ab Anfang März bis zum Baubeginn als Schwarzbrachen zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiges Pflügen der Flächen im 4-Wochen-Rhythmus notwendig. Hiermit soll das Einnisten von Bodenbrütern verhindert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde auf den Planteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Grün- und Freiflächen werden insofern in der Planung berücksichtigt, dass die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als geplante Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten wird. Jedoch werden die Festsetzungen zur qualitativen Ausgestaltung dieser Parkanlage konkretisiert und qualifiziert. Auch werden die Festsetzungen zur Gestaltung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen konkretisiert.

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch im Bereich eines Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes.

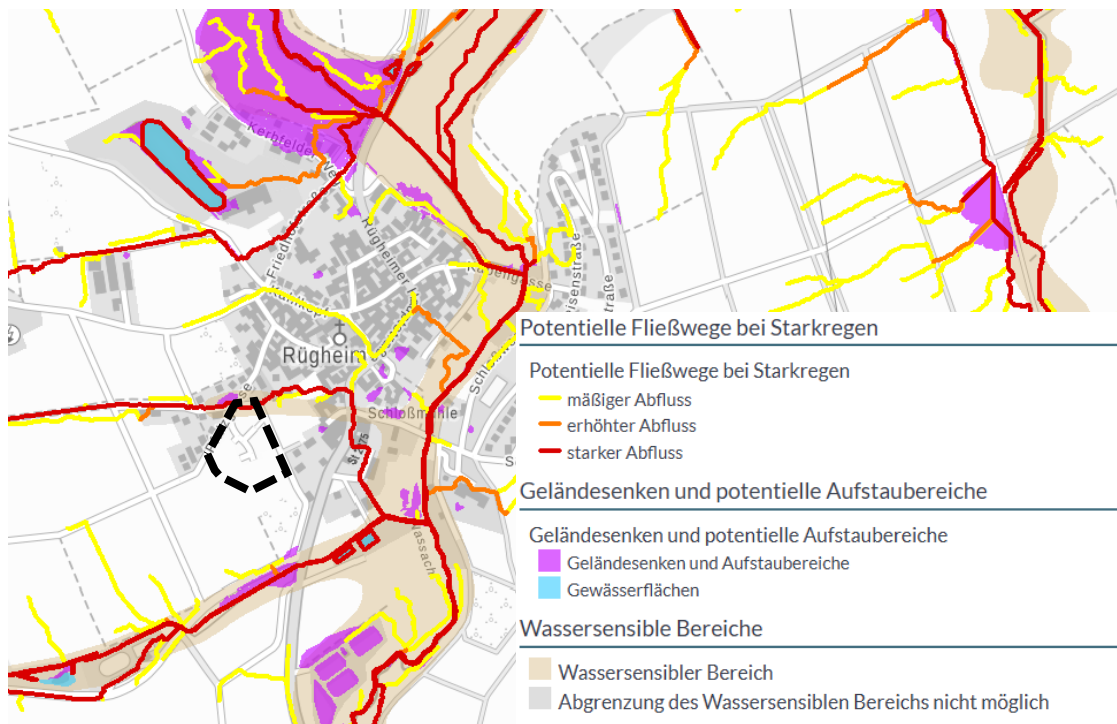


Abb. 5: Auszug aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden zum Teil innerhalb des sogenannten „Wassersensiblen Bereichs“. Wassersensible Bereiche sind Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt werden. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Aus der Kartierung der watersensiblen Bereiche kann maßstabsbedingt die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht abgelesen werden.

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über die Pfalzgasse und daran anschließend intern über die z.T. bereits erschlossene Straße „Am Mechenrieder Weg“.

2.7 Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet ist nach den Erschließungsarbeiten im Jahr 2023 bereits zum Teil erschlossen. Im Zuge dessen wurde u.a. ein Mischwasserkanal und eine Trinkwasserleitung, inkl. Hausanschlüsse verlegt. Weiter wurde eine Leitung der Bayernwerk Netz GmbH verlegt sowie eine neue Trafo-Station errichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie daran angrenzend befinden sich Leitungen verschiedener Betreiber, u.a. Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Leitungsbestand wurde nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Hierbei besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der genauen Lage. Der genaue Leitungsverlauf und die daraus resultierenden Hinweise und Anforderungen, sind im Rahmen weiterführender Planungen frühzeitig vor Beginn der Arbeiten durch die jeweiligen Bauherren bei den jeweiligen Netzbetreibern einzuholen.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt zwar am Ortsrand von Rügheim, ist jedoch bereits durch einen bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und zum Teil auch bereits entsprechend erschlossen. Insofern besteht bereits Planungsrecht für das geplante Baugebiet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,4 ha. Unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegt die aus § 19 Abs. 2 BauNVO resultierende Grundfläche somit unterhalb des Schwellenwertes. Demnach kann die vorliegende Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei sind die nachfolgenden Bestimmungen des § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren zu beachten:

- So gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
 - ➔ Hierzu wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel „3.2 Umweltprüfung“ hingewiesen.

- Darüber hinaus kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
 - ➔ Hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel „4.3 Flächennutzungsplan“ verwiesen.

- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
 - ➔ Durch die Bebauungsplanänderung werden der Plan an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie Festsetzungen vereinfacht. Durch die Vereinfachung der Festsetzungen berücksichtigt die Stadt Hofheim i. UFr. aktuell etablierte Baustile und Nutzungsanforderungen und trägt somit zu einer besseren Nutzbarkeit des realisierten und künftig noch zu erschließenden Baulandes im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bei. Dies trägt insgesamt zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans (mit einer Grundfläche < 20.000 m²) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
 - ➔ Demnach sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, dessen Geltungsbereich bereits zum Teil erschlossen ist.

3.2 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach *„wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.“*

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB *„ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“*

„Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 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.“

Da bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine neuen Bau- oder Verkehrsflächen ausgewiesen werden, sondern der Plan lediglich an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie gestalterische und grünordnerische Festsetzungen angepasst werden, ergeben sich keine Hinweise auf Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso liegen demnach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter vor.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Hofheim i. UFr. sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.06.2023) sowie der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ (RP, Lesefassung Stand 30.01.2024) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022) liegt Hofheim i. UFr. im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Das Landesentwicklungsprogramm (nicht-amtliche Lesefassung Stand: 01.06.2023) enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes, welcher im Jahr 2023/24 z.T. bereits erschlossen wurde. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes an Abweichungen durch die Erschließung des 1. Bauabschnittes sowie den Anforderungen der heute etablierten Baustile. Durch die Vereinfachung und Klarstellung der Festsetzungen sollen Unsicherheiten ausgeräumt werden, die ggf. zu ungewollten Abweichungstatbeständen führen würden oder sogar ggf. einer Baugenehmigungsfähigkeit entgegenstehen könnten. Damit soll die Bebauungsplanänderung insgesamt zu einer besseren Nachfrage und Ausnutzung der Bauplätze beitragen. Eine Flächenneuausweisung auf bisher nicht rechtskräftig überplanten Flächen findet somit nicht statt. Demnach wird den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung weiterhin Rechnung getragen.

4.2 Regionalplan

Hofheim i. UFr. befindet sich im Landkreis Haßberge und liegt in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Der Regionalplan (Lesefassung Stand 30.01.2024) definiert die Stadt Hofheim i. UFr. als Grundzentrum und verortet die Stadt ebenso im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Wie in Abbildung 6 dargestellt (siehe unten) befindet sich das Plangebiet (roter Punkt) nicht innerhalb eines regionalplanerischen Vorbehalts- oder Vorranggebietes. Etwa 200 m südöstlich von Rügheim befindet sich ein „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, das den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aber nicht berührt.

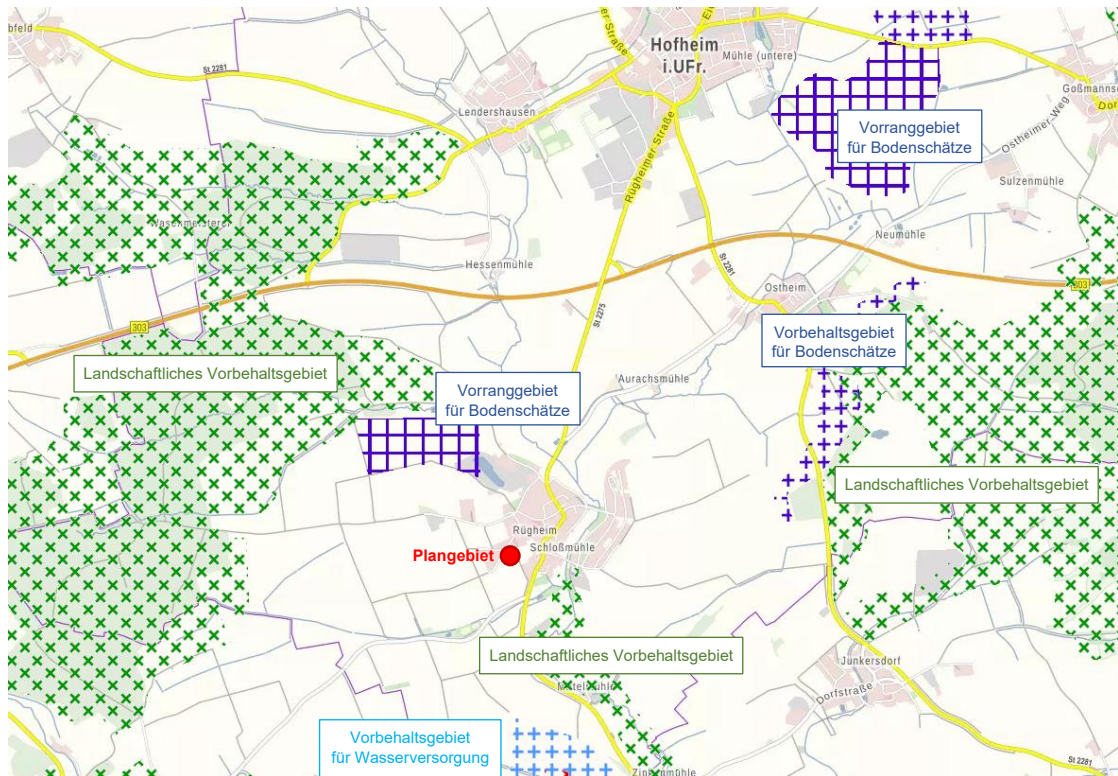


Abb. 6: Auszug aus dem BayernAtlas mit Vorbehalts- oder Vorranggebieten der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)).

Der Regionalplan (Lesefassung Stand 30.01.2024) enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.5:
(Z) Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes, welcher im Jahr 2023/24 z.T. bereits erschlossen wurde. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes an Abweichungen durch die Erschließung des 1. Bauabschnittes sowie den Anforderungen der heute etablierten Baustile. Durch die Vereinfachung und Klarstellung der Festsetzungen sollen Unsicherheiten ausgeräumt werden, die ggf. zu ungewollten Abweichungstatbeständen führen würden oder sogar ggf. einer Baugenehmigungsfähigkeit entgegenstehen könnten. Damit soll die Bebauungsplanänderung insgesamt zu einer besseren Nachfrage und Ausnutzung der Bauplätze beitragen. Eine Flächenneuausweisung auf bisher nicht rechtskräftig überplanten Flächen findet somit nicht statt. Demnach wird den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung weiterhin Rechnung getragen.

4.3 Flächennutzungsplan



Abb. 7: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Stadt Hofheim i. UFr.)

Die Stadt Hofheim i. UFr. verfügt im Bereich der Planung über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Jedoch kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da es sich bei der Planung um die Änderung eines rechtskräftigen und z.T. bereits erschlossenen Bebauungsplan handelt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Demnach ist der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 20.11.2000 als Satzung beschlossen und am 29.12.2000 örtlich bekannt gemacht.

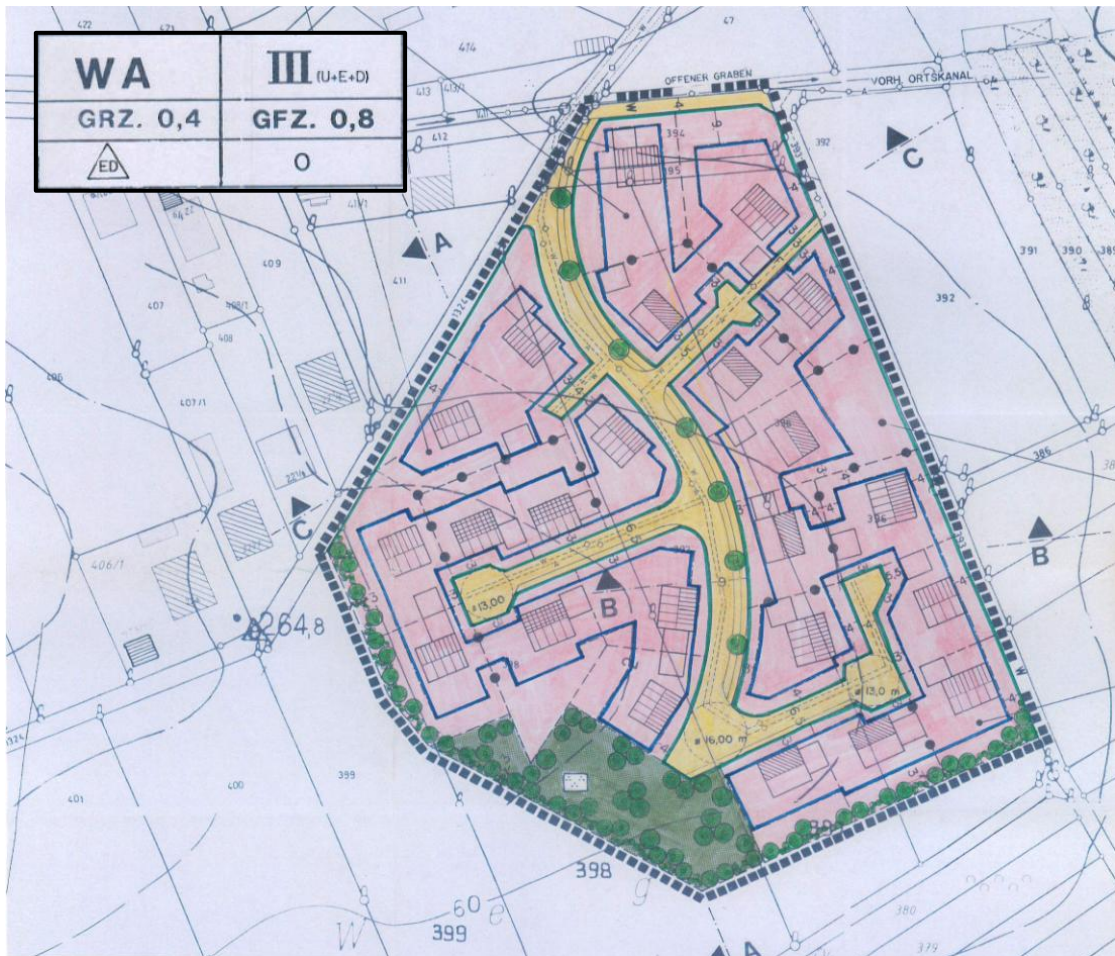


Abb. 8: Planteil des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“ mit Nutzungsschablone, i.d.F. vom 20.11.2000 (Kartengrundlage: Stadt Hofheim i. UFr.)

5. Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung und Begründung

Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“ ist einerseits die Anpassung der festgesetzten Verkehrsflächen sowie der geplanten Bauparzellen gem. der bereits im Jahr 2023/24 erfolgten Erschließung des 1. Bauabschnittes an den tatsächlich realisierten Bestand.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinfacht werden. Hierfür entfallen einerseits Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie der Gestaltung von Garagen, Einfriedungen und Terrassenauffüllungen. Die übrigen Festsetzungen werden entsprechend auf die etablierten Baustile angepasst neu formuliert.

5.1 Gültigkeit der Festsetzungen

Der Planteil, inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“ ersetzen vollständig den Planteil inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 29.12.2000 ortsüblich bekanntgemachten Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“.

In den nachfolgenden Kapiteln 5.2 bis 5.10 werden zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen, die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gegenübergestellt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

A. Textliche Festsetzung – 1. Änderung Bebauungsplan:

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

B. Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2000:

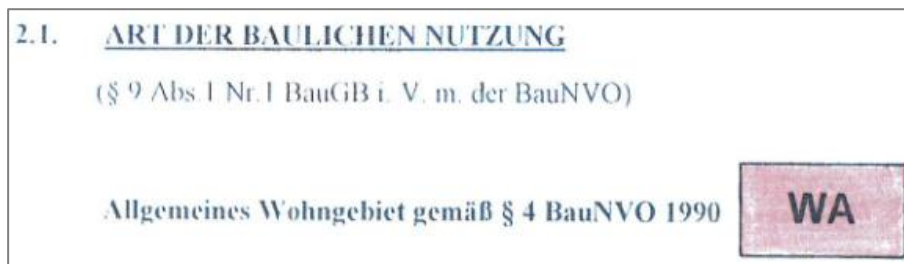


Abb. 9: Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ – Auszug Festsetzungen, i.d.F. vom 20.11.2000

C. Begründung der Änderung:

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vom 20.11.2000 unter der Ziffer 2.1 getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde inhaltlich unverändert in die 1. Änderung übernommen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

A. Textliche Festsetzung – 1. Änderung Bebauungsplan:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird auf max. 2 festgesetzt.

B. Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2000:

2.2. <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>		
Grundflächenzahl	max. zulässig 0,4	GRZ. 0,4
Geschoßflächenzahl	max. zulässig 0,8	GFZ. 0,8
Es sind zugelassen Häuser mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Ausbau des Dachgeschoß		(U+E+D)




3.6 Höhenginstellung der Wohngebäude (siehe Geländeschnitte)		
3.6.1	Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay.BO max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände gemessen am höchsten Geländepunkt innerhalb der Hauslänge, betragen.	
3.6.2	Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay.BO max 4,00 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte, betragen.	
3.6.3	Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay.BO max. 4,00 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am höchsten Straßenpunkt innerhalb der Gebäudelänge betragen.	

Abb. 10: Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ – Auszug Festsetzungen, i.d.F. vom 20.11.2000

C. Begründung der Änderung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vom 20.11.2000 unter der Ziffer 2.2 geführten Festsetzungen zur GRZ und der GFZ werden unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Die ursprüngliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen hat durch eine Beschränkung auf genau definierte Geschosse (UG+EG+DG) und einer Wandhöhe von 4,0 m lediglich einen traditionellen Einfamilienhaustyp zugelassen. Diese Einschränkung wird unter Beachtung der heute etablierten Baustile durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. So wird

die Festsetzung dahingehend vereinfacht, dass die Höhendefinition nur noch über die Anzahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) erfolgt.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

A. Textliche Festsetzung – 1. Änderung Bebauungsplan:

Im Planteil ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

B. Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2000:



2.3	<u>BAUWEISE UND BAUGRENZEN</u>
Offene Bauweise	○
Nur Einzel- und Doppelhäuser	△ ED
Baugrenze	—————

Abb. 11: Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ – Auszug Festsetzungen, i.d.F. vom 20.11.2000

C. Begründung der Änderung:

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vom 20.11.2000 unter der Ziffer 2.3 geführten Festsetzungen zur Bauweise (Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser) werden unverändert in die 1. Änderung übernommen. Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) werden an die im 1. Bauabschnitt erschlossenen Bauparzellen angepasst. Gleichzeitig werden die Baugrenzen großzügiger gefasst, um eine bessere Nutzbarkeit der einzelnen Bauparzellen zu ermöglichen.

Die Anzahl der vorgesehenen Bauparzellen ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 20.11.2000, welche 23 Bauplätze vorgesehen hat, auf 26 angewachsen. Demnach findet durch die 1. Änderung ebenfalls eine geringfügige städtebauliche Verdichtung statt.

5.5 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

A. Textliche Festsetzung – 1. Änderung Bebauungsplan:

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

B. Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2000:

3.7 Sofern keine Garagen errichtet werden, sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (mindestens zwei Stellplätze) vorzusehen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum darf nicht eingefriedigt werden.

Abb. 12: Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ – Auszug Festsetzungen, i.d.F. vom 20.11.2000

C. Begründung der Änderung:

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vom 20.11.2000 unter der Ziffer 3.7 geführten Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird durch die 1. Änderung vereinfacht. Die Festsetzung von mind. 2 Stellplätzen je Baugrundstück bleibt jedoch erhalten. Die Festsetzungen zur Dimensionierung und Gestaltung des Stauraumes vor Garagen entfallen ersatzlos.

5.6 Rückhaltung von Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

A. Textliche Festsetzung – 1. Änderung Bebauungsplan:

Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist durch geeignete Maßnahmen auf einen Zufluss von maximal $q_{DR} = 30 \text{ l/s} \times \text{ha}$ (bezogen auf $A_u = (A_{E,b} * \Psi_{m,b}) + (A_{E,nb} * \Psi_{m,nb})$ gem. DWA A 117 12/2013 zu begrenzen.

Hierfür ist auf jeder Bauparzelle ein privates Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser einzubauen, die einen gedrosselten Überlauf mit $q_{Dr,U} = 30 \text{ l/s} \times \text{ha}$ in den Kanal ermöglichen. Es sind Zisternen mit einem erforderlichen Speichervolumen $V_{erf,s,u}$ von $135,5 \text{ m}^3/\text{ha}$ (bezogen auf die undurchlässige Fläche A_u gem. DWA A-117 12/2013, berechnet mit Ψ_m) einzubauen.

Es ist auch möglich, dieses Rückhaltevolumen mit einer Regenwassernutzung zu kombinieren. Zu dem oben aufgeführten erforderlichen Speichervolumen ist das gewünschte Nutzvolumen zu addieren.

Die vorgenannte Rückhaltung ist in den Planunterlagen für den Antrag über die Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen. Mit der Herstellung der Anlage darf erst nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Hofheim i.UFr. begonnen werden. Die Anlage der Rückhaltung von Oberflächenwasser (Regenrückhaltung, gedrosselter Überlauf etc.) ist von einem Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) abzunehmen und das Abnahmeprotokoll hierzu vor Inbetriebnahme der Stadt Hofheim i.UFr. vorzulegen. Die Kosten hierfür hat der Grundstückserwerber zu tragen.

Alternativ zur Rückhaltung und Einleitung, können nach den anerkannten Regeln der Technik und örtlichen Möglichkeiten Versickerungsanlagen errichtet werden.

B. Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2000:

-

C. Begründung der Änderung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 20.11.2000 hat zu diesem Thema keine Festsetzung getroffen. Aufgrund der unter dem nachfolgendem Kap. 5.8 dieser Begründung geschilderten Situation des Mischwasserkanals in Rügheim, wurde im Rahmen der 1. Änderung eine Festsetzung zur Entlastung der Mischwasserkanalisation aufgenommen. Hierzu wurde im Rahmen der Erschließungsplanung des 1. Bauabschnittes für alle Bauparzellen des 1. BA aber auch für die übrigen Bauparzellen ein Rückhaltevolumen und eine notwendige Drossel in den Mischwasserkanal definiert.

Eine zusätzliche Nutzung der Rückhaltung zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung ist nicht vorgeschrieben und obliegt den einzelnen Bauherren. Im Falle einer Nutzung, ist das gewünschte Nutzvolumen aber zu dem festgesetzten erforderlichen Speichervolumen zu addieren.

5.7 Verkehrs- und Erschließungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Das geplante und z.T. bereits erschlossene Baugebiet grenzt im nördlichen Bereich an die bestehende Pfalzgasse an. Der Anschluss an die Pfalzgasse sowie die Herstellung des nördlichen Erschließungsabschnitts ist bereits im Jahr 2023 erfolgt. Der südliche sowie der westliche Erschließungsabschnitt wurden noch nicht hergestellt.

Die durch das Baugebiet führende HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE weist eine Breite von 9,0 m vor und untergliedert sich in eine 5,0 m breite Fahrbahn, einen 2,5 m breiten Parkstreifen und einen 1,5 m Gehweg. Von dieser HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE abzweigend führen mehrere, ohne Parkstreifen und z.T. ohne Gehweg gestaltete Abzweigungen, an deren Ende sich jeweils Wendeanlagen oder einzelne Grundstückszufahrten befinden. Zusätzlich wurde zwischen den Baugrundstücken 3 und 6 ein Fußweg erschlossen, der das Baugebiet an den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg anbindet.

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes „Am Mechenrieder Weg“ vom 20.11.2000 behält die 1. Änderung die grundlegende verkehrliche Erschließungskonzeption bei. Aus verkehrlicher Sicht erfolgen durch die 1. Änderung lediglich zwei kleinere Anpassungen. Zwischen den beiden Baugrundstücken 6 und 7 wurde ein 4,0 m schmaler Erschließungsstich eingetragen, welcher im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnittes zur Anbindung des Baugrundstückes 8 hergerichtet wurde. Weiter wurde die Verkehrsfläche nördlich der Baugrundstücke 1 und

2 im Rahmen der 1. Änderung breiter festgesetzt, da der Wirtschaftsweg im Rahmen der erfolgten Erschließung geringfügig südlicher realisiert wurde.

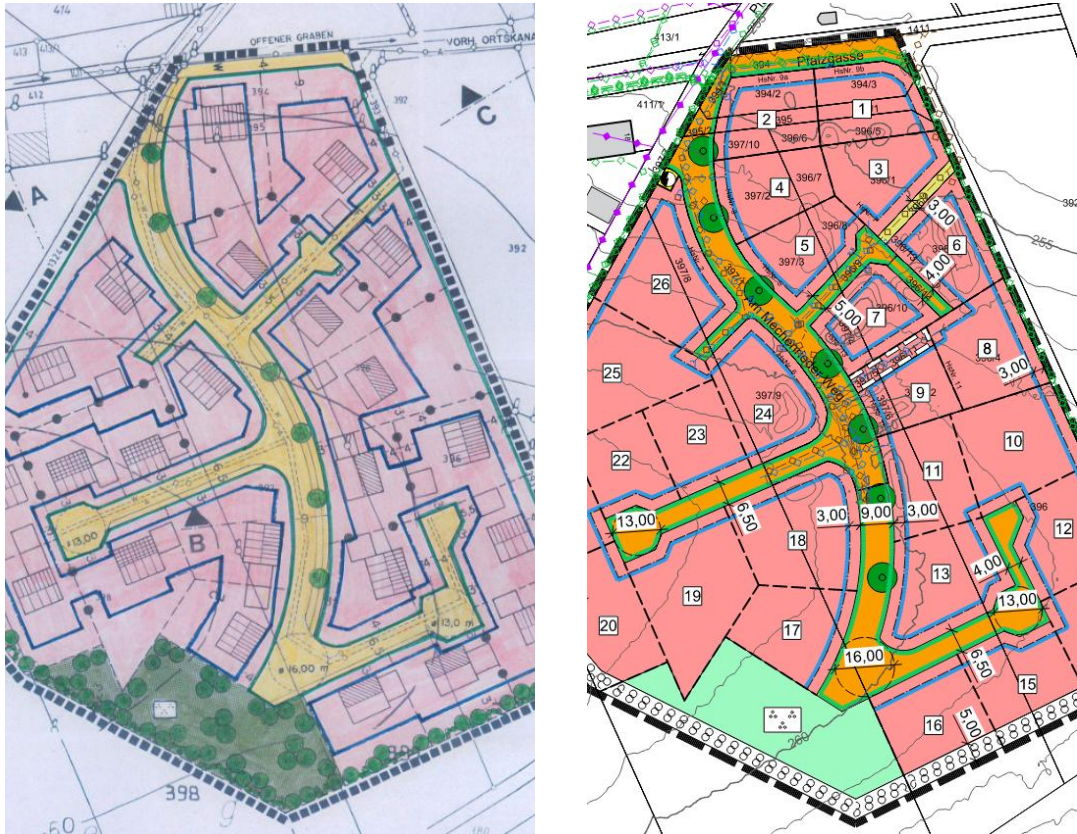


Abb. 13: links: Straßenverlauf im Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ i.d.F. vom 20.11.2000
rechts: Straßenverlauf der 1. Änderung Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen // Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Das Wohngebiet ist nach den Erschließungsarbeiten im Jahr 2023 bereits zum Teil erschlossen. Im Zuge dessen wurde u.a. ein Mischwasserkanal und eine Trinkwasserleitung, inkl. Hausanschlüsse verlegt. Weiter wurde eine Leitung der Bayernwerk Netz GmbH verlegt sowie eine neue Trafo-Station errichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie daran angrenzend befinden sich Leitungen verschiedener Betreiber, u.a. Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Leitungsbestand wurde nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Hierbei besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der genauen Lage. Der genaue Leitungsverlauf und die daraus resultierenden Hinweise und Anforderungen, sind im Rahmen weiterführender Planungen frühzeitig vor Beginn der Arbeiten durch die jeweiligen Bauherren bei den jeweiligen Netzbetreibern einzuholen.

Entwässerung (Kanalisation)

Als Vorfluter für den Ort Rügheim dient die Nassach, die bei Haßfurt in den Main entwässert. Das Oberflächenwasser des Wohngebietes wird allerdings nicht der Nassach zugeführt, sondern in den Mischwasserkanal gedrosselt ein- und abgeleitet.

Da im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ kein Standort für eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen war, wurde im Zuge der Erschließung des 1. Bauabschnittes die Herrichtung eines Trennsystems verworfen. Aufgrund der hohen Auslastung des bestehenden Mischwasserkanals in Rügheim wurde aber ein „modifiziertes Mischsystem“ geplant, in dem die privaten Grundstücke nur gedrosselt in den Mischwasserkanal einleiten dürfen, und auch ein Teil der Straßenflächen über Baumrigolen gedrosselt abgeleitet wird. Für die Herrichtung der notwendigen Rückhaltung durch die einzelnen privaten Bauherren wurde eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 5.6 dieser Begründung)

Im 1. Bauabschnitt wurde bereits die Mischkanalisation inkl. der in diesem Erschließungsabschnitt vorgesehenen Hausanschlüsse hergestellt. Die übrige Kanalisation ist in einem zukünftigen Erschließungsabschnitt herzustellen.

Trinkwasserversorgung / Löschwasser

Das öffentliche Trinkwassernetz des Stadtteiles Rügheim wird über die Stadt Hofheim i. UFr. versorgt. Versorgungswirksam und druckgebend ist der Hochbehälter Lendershausen 350 m³, 315 m NHN). Der geplante Anschluss des Baugebietes erfolgt an das Trinkwasserleitungsnetz in der Pfalzgasse. Im 1. Bauabschnitt wurde bereits eine Trinkwasserleitung inkl. der in diesem Erschließungsabschnitt vorgesehenen Hausanschlüsse hergestellt. Das übrige Trinkwasserleitungsnetz ist in einem zukünftigen Erschließungsabschnitt herzustellen. Zudem wurden im 1. Bauabschnitt vier Unterflurhydranten vorgesehen.

Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

In der Pfalzgasse verläuft gem. Planauskunft eine Telekommunikationsleitung der Telekom. Im Rahmen der erfolgten Erschließung zum 1. Bauabschnitt wurde bereits eine Telekommunikationsleitung inkl. der in diesem Erschließungsabschnitt vorgesehenen Hausanschlüsse hergestellt. Das übrige Telekommunikationsnetz ist in einem zukünftigen Erschließungsabschnitt herzustellen.

Stromversorgung (Stromnetz)

Bestehende Stromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen entlang der das Plangebiet westlich, nördlich und östlich einrahmenden Flurwege. Im Zuge der bereits erfolgten Herstellung des 1. Bauabschnittes wurde eine Trafo-Station neu errichtet. Deren Standort wurde im Planteil der 1. Bebauungsplanänderung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt. Weitere Stromleitungen, die bereits im 1. Bauabschnitt hergestellt wurden, waren zum Zeitpunkt der

Aufstellung der 1. Änderung noch nicht in der Planauskunft vorhanden. Dementsprechend wurde dieser Leitungsbestand nicht im Planteil dargestellt. Das übrige, über den 1. Bauabschnitt hinausgehende Telekommunikationsnetz ist in einem zukünftigen Erschließungsabschnitt herzustellen.

5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

A. Textliche Festsetzung – 1. Änderung Bebauungsplan:

A1. Nicht überbaute und nicht versiegelte Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind, falls nicht für die Herrichtung von z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und notwendigen Nebenanlagen notwendig, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nicht heimische Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) sowie invasive bzw. ausbreitungsstarke Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum) sind nicht zulässig.

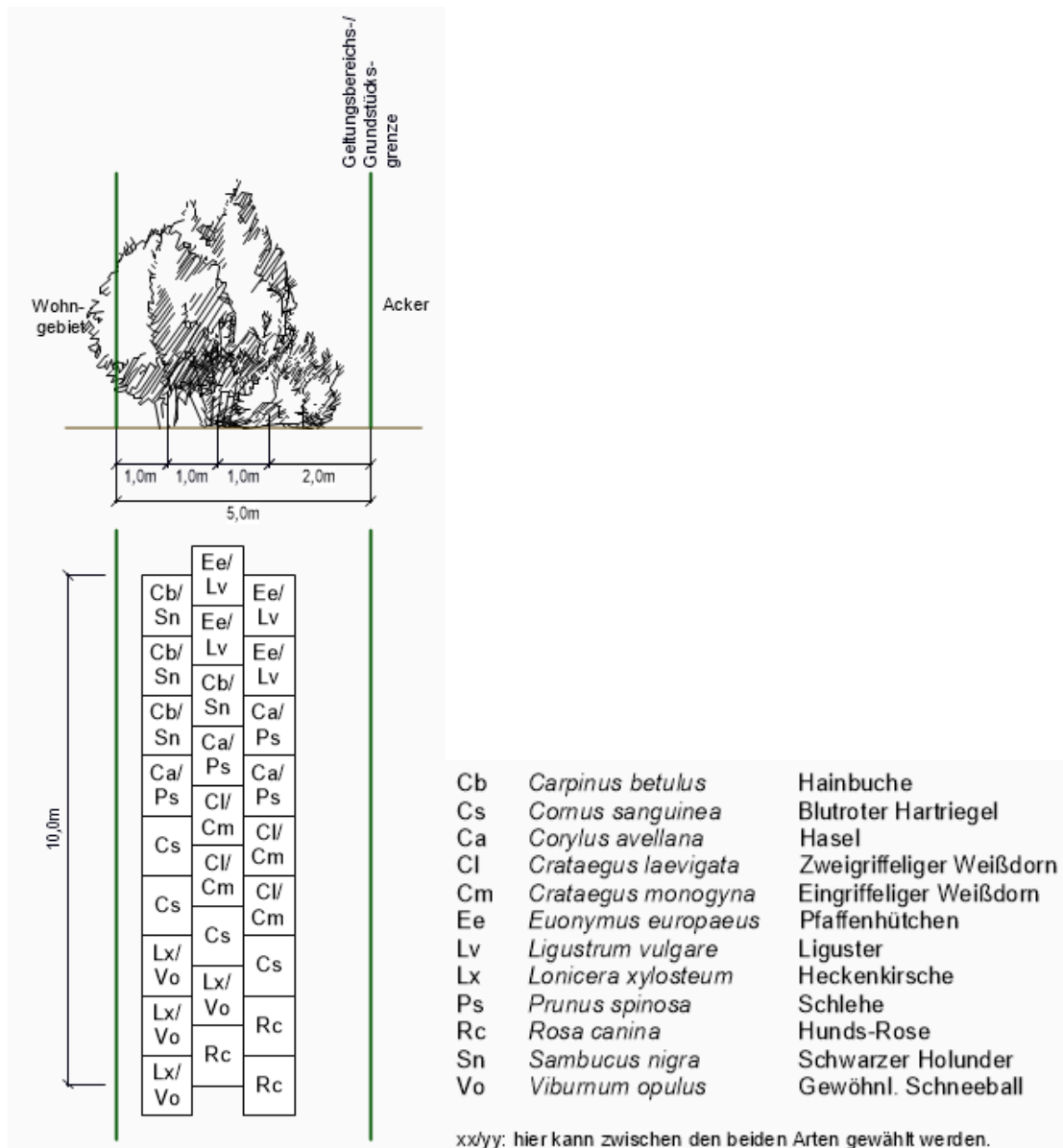
Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

A2. öffentliches und privates Flächenpflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf gesamter Länge eine 3-reihige Eingrünungshecke mit einer Entwicklungsbreite von 5 m anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1) gem. Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.5) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m gem. des nachfolgenden Pflanzschemas zu pflanzen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Eigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörungen zu schützen. Bei Ausfällen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.



A3. Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Planteil als öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzte Fläche ist zur Auflockerung der Bebauung als Parkanlage anzulegen. Die Fläche ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Bei der Auswahl von Gehölzen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nicht heimische Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) sowie invasive bzw. ausbreitungsstarke Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum) sind nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind mindestens 20 mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume gem. Artenliste 3 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.5) zu pflanzen. Alternativ können je festgesetztem mittel- bis großkronigem, heimischem Laubbaum zwei hochstämmige Obstgehölze gepflanzt werden. Eine Auswahl alter Obstsorten findet sich unter V Hinweise, Ziffer 3.0.

Die Anlage von untergeordneten Wegen, Nebenanlagen und Möblierung (z.B. Sitzgelegenheiten und Spielanlagen) ist zulässig. Befestigungen sind ausschließlich wasserdurchlässig auszubauen.

Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

A4. Pflanzgebot Straßenbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Planteil zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzten Straßenbäume sind im Zuge der Herstellung der geplanten Straße anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind ausschließlich Arten der Artenliste 2 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.5) in der angegebenen Pflanzmindestgröße zu pflanzen.

A5. Artenlisten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den nachfolgenden Artenlisten sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten aufgeführt.

Artenliste 1: standortgerechte, heimische Sträucher gebietseigener Herkunft für freiwachsende Hecken (Vorkommensgebiet 5. 1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

Pflanzmindestgröße:	versetzter Strauch, 2xv, h 60-100
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball

Artenliste 2: standortgerechte, klein- bis mittelkronige Straßenbäume (klimaresiliente Laubbäume)

Pflanzmindestgröße:	Hochstamm, 3xv, StU 18-20
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Acer opalus</i>	Italienischer Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia americana</i> 'Redmond'	Amerikanische Linde
<i>Ulmus</i> 'Rebona'	Ulme 'Rebona'

Artenliste 3: mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

A6. Vollzugsfristen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

B. Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2000:






2.5	<u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</u>	
2.5.1	Bepflanzte Grünflächen	
2.5.2	Parkanlage	
2.5.3	Bäume zu pflanzen (einschließlich Ersatzpflanzungen für die Rodung bestehender Obstbaumbestände)	
2.5.4	Öffentlicher Pflanzstreifen Landschaftsgerechte Randeingrünung durch Bäume, Baumhecken und Sträucher.	
2.6	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHE</u>	
2.6.1	Privater Pflanzstreifen Landschaftsgerechte Randeingrünung durch Bäume, Baumhecken und Sträucher.	
2.6.2	Pro Grundstück sind mindestens ein groß- und zwei kleinkronige Laubbäume und ca. 40 m ² einheimisches Gehölz und Sträucher zu pflanzen.	

Abb. 14: Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ – Auszug Festsetzungen, i.d.F. vom 20.11.2000

C. Begründung der Änderung:

Die Grundzüge der grünordnerischen Gestaltung des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 20.11.2000 wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Dies betrifft die Ortsrandeingrünung, die Straßenbäume sowie die geplante öffentliche Grünfläche. Die einzelnen Festsetzungen wurden jedoch inhaltlich angepasst und qualifiziert. Die Breite der festgesetzten Ortsrandeingrünung wurde im Zuge dessen ebenfalls von 3,0 auf 5,0 m vergrößert.

5.10 Entfallende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.11.2000

Zusätzlich zu den in Kapitel 5.2 bis 5.9 dieser Begründung geänderten Festsetzungen, entfallen die nachfolgenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.11.2000 ersatzlos:

1. Festsetzungen zur Gestaltung von Terrassenanfüllungen, Böschungen und Einfriedungen

3.9	Terrassenanfüllungen müssen dem natürlichen Gelände angepaßt werden. Geländeübergänge sanft anziehen und abrunden. Steile Böschungen sind unzulässig.
3.10	Als Einfriedigung ist bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterplanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen zu erstellen. Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder Fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Zur freien Landschaft ist die Einfriedigung zu übergrünen.

Abb. 15: Bebauungsplan „Am Mechenrieder Weg“ – Auszug Festsetzungen, i.d.F. vom 20.11.2000

Die im aufgezeigten Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.11.2000 formulierten Festsetzungen zur Gestaltung von Terrassen und Einfriedungen entfallen ersatzlos. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Terrassenanfüllungen und Böschungen sind nicht ausreichend eindeutig formuliert. Eine detaillierte Festsetzung zur Gestaltung dieser Anfüllungen und Böschungen liegt nicht im gegenwärtigen Planungswillen der Stadt Hofheim i. UFr. Die Festsetzung zur Hinterpflanzung von Einfriedungen ist z.T. ebenfalls nicht ausreichend eindeutig formuliert. Gleichzeitig wurden die grünordnerischen Festsetzungen im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes überarbeitet und angepasst (siehe Kapitel 5.9 dieser Begründung).

2. Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden, Garagen, Fassaden und Dächern:

2.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	
[...]	
Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach	SD, WD, KWD
Hauptfirstrichtung	
Dachneigung:	35°- 48°

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

5.11.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von umgebenden landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Kapitel 6.4 der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

5.11.3 Auswahlliste Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 10/12

Apfel in Sorten: „Brettacher“, „Engelberger“, „Erbachshöfer“, „Goldparmäne“, „Hauxapfel“, „Jakob Lebel“, „Landsberger Renette“, „Maunzenapfel“

Birne in Sorten: „Großer Katzenkopf“, „Gellerts Butterbirne“, „Gelbmöster“, „Weilersche Mostbirne“

Kirsche in Sorten: „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Haumüllers Mitteldicke“

Pflaume in Sorten: „Bühler Frühzwetschge“, „Fränkische Hauszwetschge“, „Wangenheims Frühzwetschge“, „Graf Althans Reneklode“, „Große Grüne Reneklode“, „Mirabelle von Nancy“

5.11.4 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

5.11.5 Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden zum Teil innerhalb des sogenannten „Wassersensiblen Bereichs“. Wassersensible Bereiche sind Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt werden. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Aus der Kartierung der wassersensiblen Bereiche kann maßstabsbedingt die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht abgelesen werden.

Erläuternd wird auf den Auszug aus dem UmweltAtlas (Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) unter Kapitel 2.4 der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

5.11.6 Hinweis auf bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie daran angrenzend befinden sich Leitungen verschiedener Betreiber, u.a. Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Leitungsbestand wurde nachrichtlich in den Planenteil aufgenommen. Hierbei besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der genauen Lage. Der genaue Leitungsverlauf und die daraus resultierenden Hinweise und Anforderungen, sind im Rahmen weiterführender Planungen frühzeitig vor Beginn der Arbeiten durch die jeweiligen Bauherren bei den jeweiligen Netzbetreibern einzuholen.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.7 und Kapitel 5.8 der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

5.11.7 Solaranlagen

Auf Art. 44a Abs. 4 BayBO zur Errichtung von Solaranlagen auf Dächern von Wohngebäuden wird hingewiesen.

5.11.8 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. eingesehen werden (u.a. DWA A 117 12/2013).

5.11.9 Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen, Bauzeitbeschränkung

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Insbesondere sind zur Vermeidung von Störungen bodenbrütender Vogelarten Baufeldräumungen und Baumaßnahmen ausschließlich zwischen 01.10. und 28.02., außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit, durchzuführen. Lässt sich ein Baubeginn nur innerhalb der Vogelbrutzeit realisieren, sind die Ackerflächen ab Anfang März bis zum Baubeginn als Schwarzbrachen zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiges Pflügen der Flächen im 4-Wochen-Rhythmus notwendig. Hiermit soll das Einnisten von Bodenbrütern verhindert werden.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel „3.2 Umweltprüfung“ verwiesen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden.

Dies wird dahingehend berücksichtigt, indem es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um die Änderung eines bestehenden und zum Teil bereits erschlossenen Bebauungsplanes handelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Plan an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie Festsetzungen vereinfacht.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes konkretisiert und qualifiziert.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die bereits im ursprünglichen Plan vorhandene Festsetzung zur Herstellung einer das Baugebiet zur offenen Landschaft hin eingrünenden Landschaftshecke, wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten und gleichzeitig von 3,0 m auf 5,0 m verbreitert. Auch die übrigen grünordnerischen Festsetzungen wurden konkretisiert und überarbeitet. Eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wirkt sich positiv auf das örtliche Mikroklima und den örtlichen Wasserhaushalt aus und bietet gleichzeitig Lebensraum für Tiere. Somit trägt die Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes den Belangen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung.

Gleichzeitig ermöglicht das im Rahmen der Erschließungsplanung bereits für den 1. Bauabschnitt angefangene und für die übrigen Bauabschnitte weiter zu führende „modifizierte

Mischsystem“ der Kanalisation eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser und bietet den Bauherren darüber hinaus die Option anfallendes Niederschlagswasser einer Nutzung auf dem eigenen Grundstück zuzuführen. Während sich das „modifizierte Mischsystem“ vor allem positiv auf die Entlastung der örtlichen Kanalisation, auch bei Starkregenereignissen auswirkt, bietet eine private Speichernutzung des Regenwassers die Möglichkeit einer nachhaltigen Regenwassernutzung vor Ort. Auch Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelten Flächen wirken sich positiv auf den örtlichen Wasserhaushalt und Versickerung vor Ort bei. Diese Punkte haben einen positiven Einfluss auf den örtlichen Wasserhaushalt und tragen damit ebenfalls den Belangen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung.

Maßnahmen zur zentralen und nachhaltigen Energie-/Wärmeversorgung sowie Festsetzungen für eine energetisch optimierte Bebauung wurden nicht eigenständig festgesetzt. Seitens der Stadt Hofheim i. UFr. wird hierfür auf den aktuell üblichen Stand der Technik im Rahmen von Neubauvorhaben hingewiesen (Wärmepumpen, Photovoltaik, Dämmung, etc.). Dieser sowie übergeordnete gesetzliche Regelungen, als auch staatliche Förderungen tragen dazu bei, dass Bauherren ohne zusätzlichen Zwang durch die Stadt Hofheim i. UFr. freiwillig Maßnahmen für eine energetisch optimierte Bebauung berücksichtigen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Neben dem Lärmschutz sind im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls etwaige Konflikte bzgl. weiterer Emissionen (z.B. Staub und Geruch) zu berücksichtigen.

Bereits in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Wohnbaugebiet im nördlichen Bereich an das bestehende Dorfgebiet von Rügheim mit tierhaltenden Betrieben angrenzt. Es wurde aber herausgestellt, dass keine störenden landwirtschaftliche Immissionen erwartet werden.

Dennoch wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorsorglich auf die von umgebenden landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Grundzüge der inneren Erschließung sowie der Nutzung als Wohnbaugebiet und der Aufteilung der Bauparzellen werden dabei nicht verändert, sondern lediglich in Teilen angepasst sowie baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen konkretisiert und qualifiziert. Dementsprechend werden seitens der Stadt Hofheim i. UFr. keine weiteren immissionschutzfachlichen Konflikte erwartet.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden u.a. Festsetzungen für ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet vereinfacht, welches bereits in Teilen erschlossen ist. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. dazu bei, Bauland an die etablierten Baustile und Nutzungsanforderungen anzupassen. Dadurch sind die Baugrundstücke besser und vor allem vielfältiger nutzbar. Dies ermöglicht einem größeren Bevölkerungsquerschnitt die Eigentumsbildung, was zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beiträgt.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes für ein zum Teil bereits erschlossenes Wohnbaugebiet. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote im Ort selbst sowie im nördlich gelegenen Hauptort Hofheim i. UFr. bereitgestellt.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein zum Teil bereits erschlossenes kleines Wohnbaugebiet. Es findet keine zusätzliche Neuausweisung von Bauflächen statt. Es findet lediglich eine Anpassung an die

bereits erfolgte Erschließung des 1. Bauabschnittes sowie eine Vereinfachung der gestalterischen Festsetzungen statt. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur besseren Nutzbarkeit von bereits erschlossenen Baugrundstücken bei.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Kapitel 2.2 wurde auf das etwa 75 m entfernte Bodendenkmal D-6-5829-0005 (Siedlung der Linearbandkeramik) hingewiesen. Aufgrund der Entfernung werden aber keine Beeinträchtigung durch die 1. Bebauungsplanänderung erwartet.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Belange die die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) betreffen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet ist bereits zum Teil erschlossen. Der westliche sowie der südliche Erschließungsbereich können künftig noch erschlossen werden. Die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) und des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt.

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Das Plangebiet ist bereits zum Teil erschlossen. Der westliche sowie der südliche Erschließungsbereich können künftig noch erschlossen werden. Die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sind damit ausreichend berücksichtigt.

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da das Wohnbaugebiet im bereits erschlossenen Teilbereich an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Der westliche sowie der südliche Erschließungsbereich können künftig noch verkehrlich erschlossen werden. Die Belange des Güterverkehrs haben aufgrund der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine untergeordnete Rolle.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte für den Bereich des Wohnbaugebietes liegen nicht vor.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht unmittelbar von der vorliegenden Planung betroffen, da sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet. Lediglich ein kleiner Teilbereich liegt im Norden innerhalb des sogenannten „Wassersensiblen Bereichs“. Hinweise hierzu wurden unter Kapitel 2.4 dieser Begründung aufgeführt. Daraus ergeben sich aber keine unmittelbaren Festsetzungen für die Bauleitplanung.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 2,4 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	23.869 m²	100,00 %
./. Allgemeines Wohngebiet	17.864 m ²	74,8 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	14.314 m ²	60,0 %
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	127 m ²	0,5 %
./. Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	3.419 m ²	14,3 %
./. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg (öffentlich)	84 m ²	0,4 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen (hier Trafo)	21 m ²	0,1 %
./. Grünflächen (öffentlich)	1.314 m ²	5,5 %
./. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.167 m ²	4,9 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke im Bereich des bereits erschlossenen 1. Bauabschnitts befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Hofheim i. UFr.

Die noch nicht erschlossenen Grundstücke Flurnrn. 396, 398 und 399 befinden sich noch im Privatbesitz. Lediglich das Grundstück Flurnr. 397 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Hofheim i. UFr. Zur künftigen Erschließung dieser Grundstücke ist demnach noch Grunderwerb durch die Stadt erforderlich.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 16.06.2025

M. Schlichting

M. Schlichting [26. Juni 2025 15:19 GMT+02:00]

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau