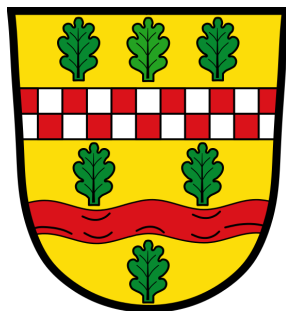


GEMEINDE BUNDORF  
LANDKREIS HASSBERGE



**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan „Am Eichenzagel“**

**(Teilflächen Fl.Nrn. 156 und 156/3,  
Gemarkung Stöckach)**

**Verfahren nach § 13 BauGB**

Endgültiger Entwurf – Stand: 10.11.2021

## Inhaltsverzeichnis:

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

Anhang I: Pflanzliste

## 1. Allgemeines

Die Fläche für den Bebauungsplan „Am Eichenzagel“ im Gemeindeteil Stöckach, Gemeinde Bundorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebietsfläche (M), überwiegend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Gesamtfläche für des geplanten Bebauungsplans beträgt ca. 4.180 m<sup>2</sup>. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (W) ist im Flächennutzungsplan nicht festgesetzt.

## 2. Planungsziele

Der vorliegende Entwurf bildet die rechtliche Grundlage für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Derzeit ist in Stöckach nur ein Leerstand zu verzeichnen, der Eigentümer ist allerdings nicht verkaufsbereit. Die Planung des Baugebietes wird nicht aufgrund prognostizierten Baubedarfs, sondern anlässlich konkreter Bauwünsche durchgeführt. Es handelt sich um Zuzüge aus einem Oberzentrum. Die Ansiedlung jüngerer Neubürger trägt zur Stabilisierung der demografischen Struktur in Stöckach und der Gemeinde Bundorf bei. Bei der Baugebietsplanung handelt es sich um derzeitig anderweitig nicht gedeckten, präsenten Bedarf.

### Leerstandssituation in der Gemeinde Bundorf

Gemeindeteil	Leerstände	Verfügbarkeit	Status
Bundorf	9	1 Objekt verfügbar	Wird derzeit angeboten
		2 Objekte möglicherweise mittelfristig verfügbar	Räumung der Grundstücke notwendig
		6 Objekte nicht verfügbar	Keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer
Kimmelsbach	5	1 Objekt	Wird der derzeit angeboten
		1 Objekt möglicherweise mittelfristig verfügbar	Aus Pietätsgründen wird derzeit von der Gemeinde noch abgewartet
		3 Objekte nicht verfügbar	Keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer
Neuses	2	1 Objekt möglicherweise mittelfristig	Aus Pietätsgründen wird derzeit von der Gemeinde noch abgewartet
Schweinshaupten	6	2 Objekte möglicherweise mittelfristig	Räumung der Grundstücke notwendig
Stöckach	1	1 Objekt nicht verfügbar	Keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
Walchenfeld	1	1 Objekt nicht verfügbar	Keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers

### 3. Verfahren des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan in der Gemarkung Stöckach, Teilflächen Fl.Nrn. 156 und 156/3 werden für die Bebauung textliche Festsetzungen festgelegt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn

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

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen der Einbeziehungssatzung abgesehen:

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

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

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bekanntmachung Aufstellung, Anlehnung an § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB		12.08.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB	vom 30.08.2021 bis	01.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Gelegenheit zur Stellungnahme, § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (kein Hinweis auf umweltbezogene Informationen) § 13 Abs. 3 BauGB		12.08.2021
Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes, § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. Abs. 2 BauGB	vom 16.08.2021 bis	20.08.2021
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen, § 1 Abs. 7 BauGB		10.11.2021
Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 1 BauGB		10.11.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, § 10 Abs. 3 BauGB		.....

#### 4. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

##### 4.1 Lage im Raum

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

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

Am östlichen Rand des Ortsteiles Stöckach befindet sich die Staatsstraße St 2275, welche als Hauptstraße durch den Gemeindeteil Stöckach führt.

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

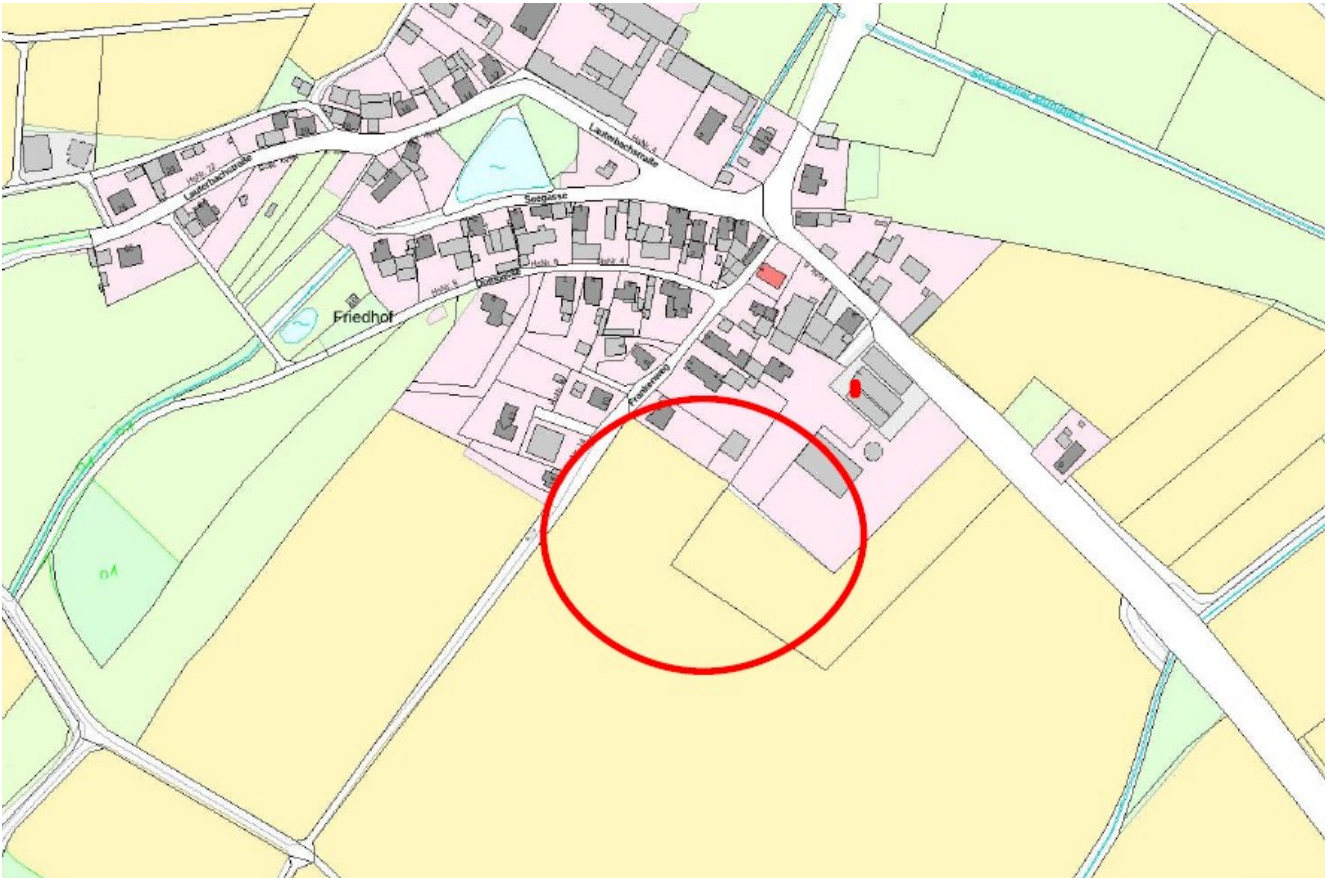
Die Gemeinde Bundorf gliedert sich in sechs Gemeindeteile.



Übersichtskarte, unmaßstäblich



Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 4.180 m<sup>2</sup> liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage Stöckach.



TOP-Karte aus BayernAtlas, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 330 m ü.NN.

Die betroffenen Flurnummern lauten: Teilflächen von 156 und 156/3, Gemarkung Stöckach

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Fl.Nrn. 17 (Haus Nr. 7) und 17/1 (Haus Nr. 9)

Im Süden: Fl.Nr. 156 (LW)

Im Osten: Fl.Nr. 175 (Frankenweg)

Im Westen: Fl.Nr. 156/2 (Scheune)

## 4.2 Geographische Übersicht / Landschaft

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

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

Es finden sich weiterhin Löß, Lößlehm und Decklehm.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

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

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

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

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Bergseggen-Hainsimsen- im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald und Weißfingerkraut-Traubeneichenwald zählen.

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

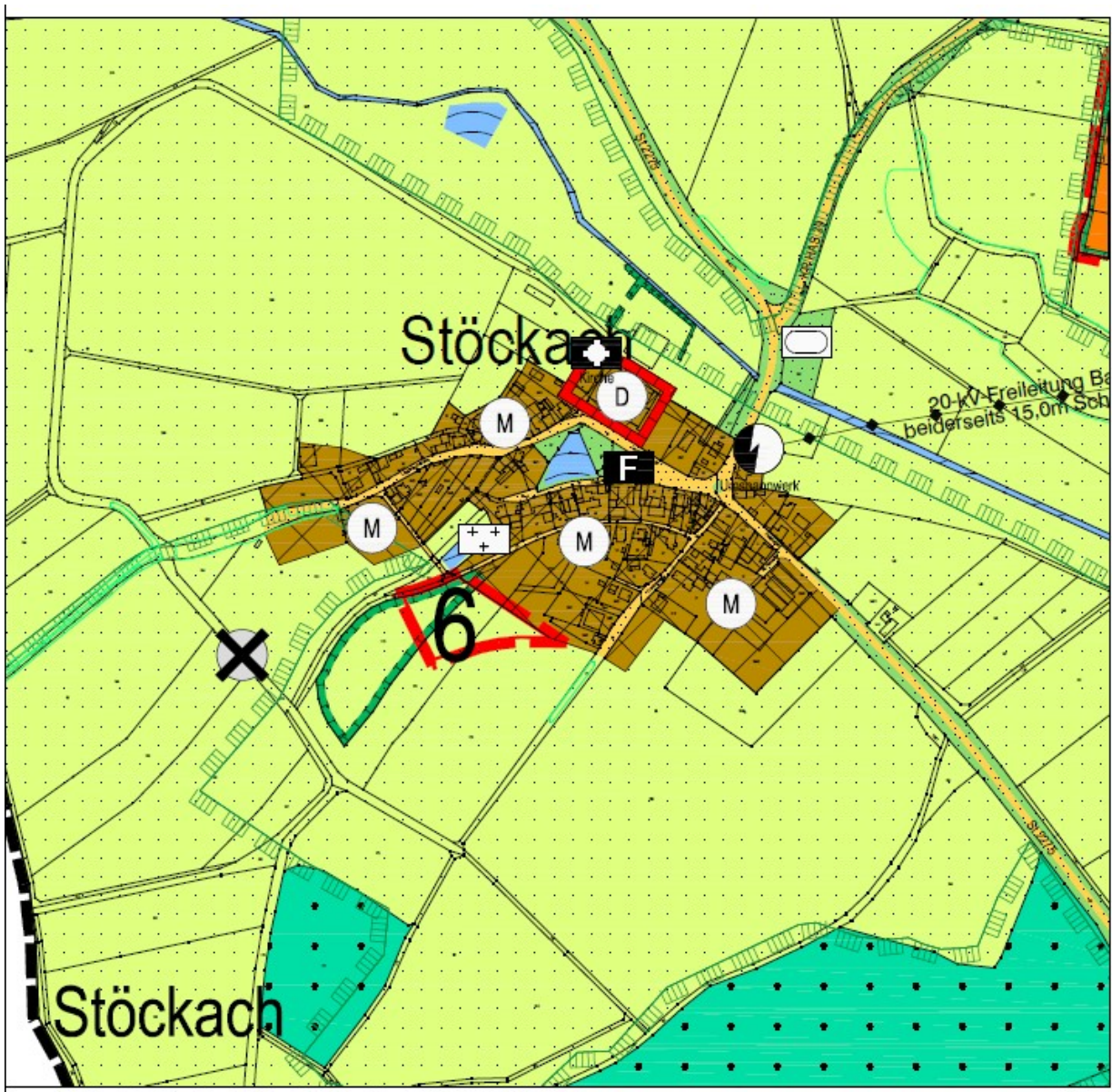
Die Krautschicht ist meist artenarm und auf Mittelgebirgsböden schwach entwickelt. Sie wird von Sauerhumuspflanzen wie Hainsimse, Drahtschmiele und unter beigemischter Eiche auch Heidelbeere gebildet.



## 5. Bebauungsplan

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Eichenzagel“ im Gemeindeteil Stöckach wird im Flächennutzungsplan bisher wie nachstehend dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bundorf

## 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

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

## 5.2 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Frankenweg von der bebauten Ortslage Stöckach im Norden.

Die ca. 200 m entfernte, nordöstlich gelegene Staatsstraße St 2275 erreicht man über den Frankenweg.

Das Plangebiet wird über den Frankenweg erschlossen.

### 6.2 Wasserversorgung / Kanal

#### Wasserversorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die gemeindeeigene Wasserversorgung und wird nach den aktuell geltenden technischen Vorschriften ausgeführt.

#### Niederschlagswasser

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

Eine Zisterne mit einem Mindestnutzinhalt von 7,5 m<sup>3</sup> ist zwingend einzubauen.

## Abwasser

Der Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal ist im Bauantrag mittels Entwässerungsantrag.

## 6.3 Brandschutz

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

- a. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
- b. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter der DVGW zu beachten.  
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung  
W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- c. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- d. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) für ein Gebiet mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung muss mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden betragen und ist durch die Gemeinde als Grundschutz vorzuhalten.
- e. Sofern im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über dem natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.  
(Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z.B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

## 7. Emissionen

### 7.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen

Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

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

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

### 7.2 Grundwassergefährdung

Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen das Grundwasser nicht gefährden.

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

## 8. Immissionen

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

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 4.180,00 m<sup>2</sup> große Fläche südlich der Gemarkung Stöckach ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf den Grundstücken Teilflächen Fl.Nr. 156 und 156/3 mit drei Bauplätzen und einer Anliegerstraße geplant.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Grundstücken.

Durch die künftige Nutzung werden keine Emissionen erwartet.

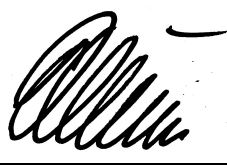
Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf den Grundstücken Teilflächen Fl.Nr. 156 und 156/3, Gemarkung Stöckach für sinnvoll erachtet.

Gemeinde Bundorf, den .....

Veitshöchheim, den 10. November 2021

---

Hubert Endres  
Erster Bürgermeister



---

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

### **Anhang I: Pflanzliste:**

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen auf privaten Grünflächen, u.a. für die zweireihige Randpflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der geplanten Bauplätze.

#### **Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	-	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	-	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	-	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	-	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus silvestris	-	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	-	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	-	Elsbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	-	Speierling	H, 2xv, 12-14

#### **Sträucher**

Cornus mas	-	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Corylus avellana	-	Haselnuss	vStr, 60-100
Crateagus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Crateagus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Prunus spinosa	-	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	-	Hundsrose	vStr, 60-100