

Markt Oberschwarzach

Marktgemeindeteil Oberschwarzach

Landkreis Schweinfurt

Begründung

zur

5. Änderung des Bebauungsplans
„Am Burgweg“



Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	5
1.1.1 Raumordnung	5
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.1.3 Schutzgebiete	6
2. Inhalt und Festsetzungen	6
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches	6
2.2 Allgemeines Wohngebiet	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereiches.....	8
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	8
3.1 Zulässige Bauweise	8
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	9
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6. Denkmalschutz	12
7. Bodenordnung.....	13
8. Erschließung	13
9. Immissionsschutz	14
Quellenverzeichnis.....	15
Gesetzliche Grundlagen.....	15

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Markt Oberschwarzach beabsichtigt für den Gemeindeteil Oberschwarzach innerhalb der bestehenden Siedlungsbebauung, auf den Flurstücken 2247, 2249, und 2219/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 2244 und 2246 der Gemarkung Oberschwarzach, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgweg“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Hierzu wurde durch den Marktgemeinderat Oberschwarzach am 23.11.2020 die Durchführung einer 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgweg“ beschlossen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl. Nr. 2247, 2249, und 2219/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 2244 und 2246 der Gemarkung Oberschwarzach einbezogen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Steigerwaldvorland an.

Der Geltungsbereich ist innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets nordwestlich zwischen der St 2272/Hauptstraße, der Josef-Schwab-Straße und dem Burgweg gelegen.

Die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgweg“ zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches 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);

Verfahrensgegenständlich wird eine Allgemeine Wohngebietsfläche von 4.553 m² festgesetzt, deren Grundfläche aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 demnach bei ca. 1.821 m² und somit weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Das beschleunigte Verfahren ist 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 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. (Störfallbetriebe)

Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Der Markt Oberschwarzach ist daran interessiert die Innenentwicklung im Gemeindegebiet neuen Flächenausweisungen vorzuziehen. Der Markt hat es sich zur Aufgabe gemacht die Möglichkeiten der Innenentwicklung, beispielsweise die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Gebäudeleerständen und Baulücken sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorrangig zu verfolgen.

Aufgrund der steten Nachfrage nach Bauplätzen ändert der Markt Oberschwarzach verfahrensgegenständlich den vorhandenen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan und der ursprüngliche Bebauungsplan sehen im Plangebiet Erweiterungsflächen für den südlich des Burgwegs gelegenen Friedhof vor. Diese werden jedoch nicht als solche benötigt, weshalb der Markt sie im Sinne der Innenentwicklung in Allgemeine Wohngebietsflächen umwandeln möchte.

Es ist Aufgabe der Kommune den Bedarf nach Wohnungen und Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Verantwortlichen des Marktes Oberschwarzach sehen sich in der Pflicht, die Nachfrage zu bedienen um insbesondere junge Familien am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

Die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung wird erforderlich um die städtebauliche Entwicklung für das überplante Grundstück im Innenbereich bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ermöglichen.

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebietsflächen nicht berührt. Es handelt sich um ein Grundstück im Innenbereich der Siedlungsflächen Oberschwarzach.

Die Flächen werden als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans orientieren, wird ein Einfügen in die umgebende Bebauung erreicht.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden v.a. die Belange des Naturschutzes berücksichtigt sowie die Auswirkungen auf die Natur vor Ort sowie das Ortsbild gemindert.

Der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgweg“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Der Regionalplan fordert Versiegelungen so gering als möglich auszuführen und auf eine Reduzierung versiegelter Flächen hinzuwirken. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine geringe GRZ von 0,4 und sparsame Straßenquerschnitte Rechnung getragen.

Das Ziel des LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besagt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind, da die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur wesentlich ist.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Brachflächen wie im vorliegenden Fall, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung können für das bestehende Gebiet die Flächen durch eine künftige Nutzungsänderung (Bebauungsplan) nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2 Regionalplan 3). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnah-

men zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden; einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden. (Festlegungen B II 2.2 Satz 4, B11 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden 6 Bauplätze ausgewiesen, die zwischen 693-818 m² liegen und für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen, um in Zukunft den Bedarf an Bauplätzen decken zu können.

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl für Oberschwarzach 2018 mit 1420 Bewohnern an, 2009 waren es 1383. Der Demografiespiegel stellt einen minimalen Fall der Bevölkerungszahl dar, für 2031 1400 Personen.

Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Oberschwarzachs stabil. Durch die Schaffung von Bauland kann auch dazu beigetragen werden die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Marktes Oberschwarzach. In diesem ist die Fläche für einen Friedhof vorgesehen. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird dies gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Allgemeines Wohngebiet geändert.

1.1.3 Schutzgebiete

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Schweinfurt und gehört zum Markt Oberschwarzach. Das Plangebiet hat eine Fläche von 7.184 m² inklusive Grünflächen und liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets nordwestlich zwischen der St 2272/Hauptstraße, der Josef-Schwab-Straße und dem Burgweg.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch zwei Zufahrten über den Burgweg und über den Wendehammer der Josef-Schwab-Straße.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl. Nr. 2247, 2249, und 2219/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 2244 und 2246 der Gemarkung Oberschwarzach einbezogen.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Der Geh- und Radweg, der Wendehammer und der nördliche Parkplatz bestehen bereits.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich hierfür an denen des bestehenden Bebauungsplans.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 7.184m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal ein Erd- mit Dachgeschoss zulässig.

Erdgeschoss und Dachgeschoss:

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf maximal 5,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

Die Firsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach mit einer Dachneigung von 38-52°.

Es sind Kombinationen aus diesen Dachformen für einzelne Gebäudekörper zulässig.

Höhendefinitionen:

Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe wird von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Die Traufe von Zwerchgiebeln ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wandfläche mit der Außenkante der Dachhaut des Zwerchgiebels, die Traufe von Dachgauben beschreibt den unteren Punkt der Dachgaube mit der Dachhaut.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstückes. Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese zum Vollgeschoss werden, sind sie auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereiches

Der Markt Oberschwarzach liegt südöstlich von Gerolzhofen im Landkreis Schweinfurt. Oberschwarzach wird durch die Kreisstraße SW 47, die Staatsstraße St 2272 und die Bundesstraße B 22 und B 286 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Oberschwarzach über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Burgweg und über den Wendehammer der Josef-Schwab-Straße.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebietsflächen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Der Markt Oberschwarzach orientiert sich bei den Festsetzungen an denen des bestehenden Bebauungsplans, um ein harmonisches innerörtliches Gesamtbild zu erzielen.

Als Dachform sind Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach mit einer Dachneigung von 38-52° zulässig.

Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,00 m beträgt.

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.

Zwerggiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.

Für Garagen, Nebengebäude und Wintergärten sind zugelassen:

Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer; Dachneigung 0-7° und Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, die angepasst an die Hauptdächer eine Dachneigung von 38-52° haben können.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen maximal 1,40 m hoch sein.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestüberstellung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird zur Vorlage gemacht, um die vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Möblierung von (Vor-)Gärten mit Gabionen sowie Stein- und Kiesflächen soll sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).

Es sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit 20 cm Humus anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Sogenannte Steingärten sind nicht erwünscht. Infos zur Gestaltung, Sorten- und Pflanzenauswahl bietet die Landesanstalt für Wein- und Gartenbau.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird aus naturschutzfachlichen Gründen die bestehende Grünfläche mit Bäumen als zu erhaltend festgesetzt, um die bestehenden Rückzugsmöglichkeiten für die vorhandene Tierwelt zu erhalten.

Als Parkplatzbegrünung sind Laubbäume III. Ordnung zur optischen Aufwertung bzw. für eine kleinklimatische Verbesserung vorgesehen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten, wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Die Durchführung der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgweg“ für Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 23.11.2020 durch den Marktgemeinderat Oberschwarzach beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches 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);

Verfahrensgegenständlich wird eine Allgemeine Wohngebietsfläche von 4.553 m² festgesetzt, deren Grundfläche aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 demnach bei ca. 1.821 m² und somit weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Das beschleunigte Verfahren ist 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 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. (Störfallbetriebe)

Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung der Erhaltung der bestehenden Grünflächen mit Bäumen entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Möblierung von (Vor-)Gärten mit Gabionen sowie Stein- und Kiesflächen soll sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).
- Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung.
- Mindestbegrünung der Privatflächen
- Auf den öffentlichen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB Laubbäume III. Ordnung zu pflanzen.
- Erhaltungsgebot der bestehenden Bäume und Grünflächen entlang der Gehwege
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz

Hinweis zum Artenschutz:

- Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Bodenarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Oberschwarzach. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311 zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Heilquellenschutzgebiet.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 zulässig.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanlrückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz von Oberschwarzach, es wird an das bestehende Mischsystem angeschlossen und so der Kläranlage zugeführt.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Jedoch befinden in unmittelbarer Nähe die Bodendenkmäler D-6-6128-0065, D-6-6128-0066 und D-6-6128-0068.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt im Mischwassersystem.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Oberschwarzach ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

Die Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung in qualitativer und quantitativer Sicht entsprechend dem Nachweis durch das Merkblatt DWA-M 153 bzw. M 102 wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Oberschwarzach.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311 zu beachten.

Energieversorgung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der ÜZ Mainfranken, angeschlossen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind explizit zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen empfohlen.

Verkehrsflächen

Die allgemeinen Wohnbauflächen werden über zwei Zufahrten angeschlossen. Vom nördlich gelegenen, bestehenden Wendehammer der Josef-Schwab-Straße wird ein Stich zur Erschließung vorgesehen. Für die Anbindung der südlichen Grundstücke wird die Zufahrt mit öffentlichen Parkflächen kombiniert, diese sind über den Burgweg anzufahren. Der südliche Gehweg sowie der östliche Geh- und Radweg bleiben bestehen und werden mit in die Erschließung eingebunden.

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet soll als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

D 11 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

D 12 Schutz vor Rauchgasbelastigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz und auf den Menschen mögliche Einwirkungen lässt sich folgendes feststellen:

- *Landwirtschaftliche Flächen Nordwesten*

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen in einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen.

Quellenverzeichnis

BauNVO (1990): Baunutzungsverordnung

Bayernatlas (2020): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 23.11.2020)

BauGB (2013): Baugesetzbuch

BLFD (2014): Bayerischer Denkmal-Atlas. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer/> (Abrufdatum 23.11.2020)

LEP (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern, in der Fassung vom 01.01.2020

Statistik kommunal 2019: Markt Oberschwarzach, herausgegeben im März 2020

Demographie-Spiegel für Bayern: Markt Oberschwarzach, Berechnungen bis 2031, herausgegeben im Juli 2019

Gesetzliche Grundlagen

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZV 90, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Würzburg, 23.11.2020

Anerkannt:
Oberschwarzach,

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Markt Oberschwarzach

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Manfred Schötz, 1. Bürgermeister