

Gemeinde Michelau im Steigerwald
Gemeindeteil Michelau
Landkreis Schweinfurt

Begründung

1. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan "Am Kirschenrain"

Stand: Entwurf 09.12.2024

geändert 07.04.2025



Inhalt

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung)	3
2. Wohnraumbedarfsanalyse	3
3. Räumliche Geltungsbereich	4
4. Verfahren	5
5. Planungsrechtliche Situation	6
5.1 Flächennutzungsplan.....	6
5.2 Bebauungspläne	6
6. Rahmenbedingungen.....	6
6.1. Verkehrliche Erschließung	6
6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.3 Energieversorgung	6
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Stellplätze und Garagen	8
7.4 Mindestgröße der Grundstücke	8
7.5 Öffentliche Grünflächen	8
7.6 Grünordnende Maßnahmen für private Flächen.....	8
7.7 Verkehrsfläche	9
7.8 Wasserflächen	10
7.9 Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen.....	10
7.10 Begründung der textlichen Hinweise	10
8. Flächenbilanz.....	11
9. Quellenverzeichnis	12
10. Gesetzliche Grundlagen	13

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung)

Anlass der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kirschenrain“ in der Fassung vom 23.08.1995 ist die Absicht der Gemeinde Michelau im Steigerwald, im Ortsteil Michelau zusätzliche Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen. Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Kirschenrain“ ist es, das Grundstück Fl.-Nr. 568/8, als Baufläche auszuweisen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück als „Spielplatz“ festgesetzt. Da sich in der Nähe, an der Straße „Unterer Taubenherd“, etwa 200 Meter entfernt, ein Spielplatz befindet, wird diese Fläche nicht mehr als Spielfläche genutzt und soll umgewidmet werden.

Durch die Teiländerung soll die räumliche Nutzung optimiert und eine effiziente Nutzung des bestehenden Baugebietes v.a. des untergenutzten Grundstückes ermöglicht werden. Diese Maßnahme fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und kann dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

2. Wohnraumbedarfsanalyse

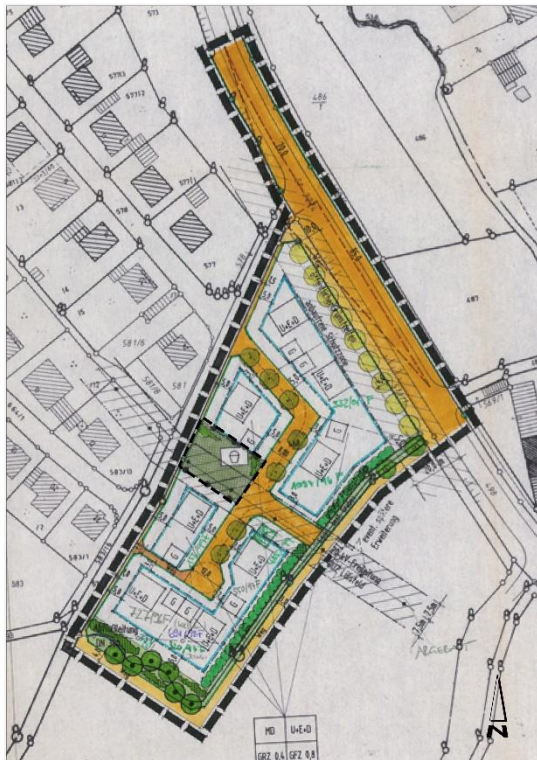
Laut der „Statistik kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2023) verzeichnete die Gemeinde Michelau i. Stgw. im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 1.123 Personen. Bereits 2021 stieg die Einwohnerzahl um 2,1 % auf 1.147 Personen, und im Jahr 2023 waren 1.150 Einwohner in der Gemeinde registriert. Die Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik gehen hingegen bis 2033 von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung von 1.120 Einwohnern aus (Demographie-Spiegel für Bayern, Heft 553). Die reale Entwicklung weicht somit von der prognostizierten Stagnation ab, sodass für die kommenden Jahre eher eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Michelau i. Stgw. zu erwarten ist.

Die Schaffung von Bauland, insbesondere durch Innenentwicklung, kann maßgeblich zur Stabilisierung und Zunahme der Einwohnerzahlen beitragen. Dadurch werden örtliche Bindungen gestärkt und Zuzüge gefördert, was eine nachhaltige Nutzung und Auslastung der bestehenden Infrastruktur sicherstellt.

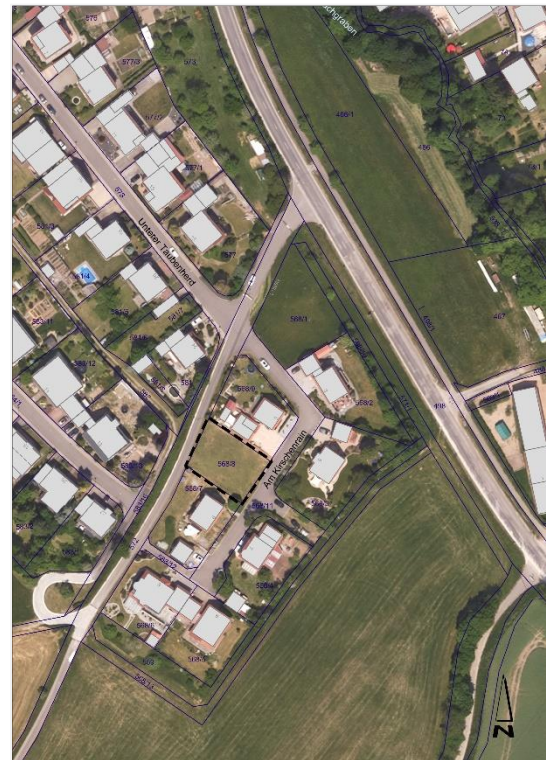
Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe an, Bauland bereitzustellen, um Bewohner vor Ort zu halten und Abwanderungen zu verhindern. Insbesondere jungen Menschen und Familien mit einer starken Bindung an die Gemeinde soll die Möglichkeit gegeben werden, sich dauerhaft niederzulassen. Ziel ist es, Abwanderungen zu reduzieren, Zuzüge zu ermöglichen und die Dorfgemeinschaft zu stärken.

Dabei trägt die Gemeinde Verantwortung für eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsentwicklung. Die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke dient nicht nur der schrittweisen Deckung des Wohnraumbedarfs, sondern unterstützt auch eine sparsame Nutzung der verfügbaren Flächen.

3. Räumliche Geltungsbereich



Bebauungsplan „Am Kirschenrain“



Lage der 1. Änderung des Bauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Michelau der Gemeinde Michelau im Steigerwald, die zur Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt gehört. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils, eingebettet in das Wohngebiet „Am Kirschenrain“ und ist somit von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Die zu ändernde Fläche im Bebauungsplan ist als vollständig erschlossenes Baugrundstück über die Straße „Am Kirschenrain“ erreichbar. Theoretisch ist die Zufahrt auch über den Weg Flurnummer 572 möglich.

Derzeit liegt die Fläche brach, ohne vorhandene Heckenstrukturen oder Baumbestand. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um etwa 3 Meter ab, was einem Neigungswinkel von ungefähr 6° entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Bestandsgrundstücke:

Flurstück-Nr.	Nutzung	Größe
568/8	Brachfläche	551,5 m ²
		551,5 m ²

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 551,5 m².

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen in der Planzeichnung verbindlich.

4. Verfahren

Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte 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.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind daraufhin zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn wesentliche, den gesamten Plan charakterisierende Inhalte betroffen sind. Sie bleiben jedoch unangetastet, wenn die Änderungen räumlich begrenzt sind oder die Auswirkungen auf das Plankonzept nur marginal sind. In diesem Fall bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, da sich die Änderung auf einen räumlich begrenzten Bereich beschränkt und der übergeordnete Charakter als Wohngebiet unverändert bleibt.

Der planerische Grundgedanke des Änderungsbereichs wird im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Diese werden unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen oder nur geringfügig angepasst. Die Änderungen sind marginal und beziehen sich hauptsächlich auf die Nutzung des Grundstücks, was keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundzüge der Gesamtplanung des Wohngebiets hat. Es wird lediglich ein Spielplatz umgewidmet und die Fläche der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt. Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes. (09.08.2022, Drucksache 18 / 22476)

Die Ausweisung öffentlicher Spielplätze ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinden; sie stellen öffentliche Einrichtungen für die allgemeine Nutzung dar. Es bestehen auch keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften zur Erreichbarkeit und Entfernung von Spielplätzen und Bolzplätzen. Da sich an der Straße „Unterer Taubenherd“ ein großer Spielplatz in etwa 200 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet, hat die Gemeinde beschlossen, die ungenutzte Fläche umzuwidmen und die Fläche, aufgrund des Bedarfs, als Wohnbaufläche auszuweisen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind ebenfalls nicht betroffen, da sich die Änderung auf einen bereits bebauten und genutzten Bereich mit geringer landschaftlicher Bedeutung bezieht. Zwar ist durch die Nachverdichtung eine erhöhte Flächenversiegelung zu erwarten, jedoch sind keine signifikanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es

ist davon auszugehen, dass durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen die Umweltauswirkungen eher positiv beeinflusst werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile des Bebauungsplans verzichtet:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (1. Änderung, Stand 29.06.2024) der Gemeinde Michelau im Steigerwald. In diesem ist der Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Änderung.

5.2 Bebauungspläne

Im Bebauungsplan „Am Kirschenrain“, Rechtskraft vom 23.08.1995 ist das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Mit der 1. Änderung (Teiländerung) wird diese Festsetzung durch neue Bestimmungen ersetzt, sodass die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans für den Geltungsbereich künftig maßgeblich sind.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Das Grundstück soll von der Straße „Am Kirschenrain“ zugefahren werden. Eine Zufahrt von dem Weg mit der Flurnummer 572 ist zwar technisch möglich, jedoch nicht gewünscht. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz in der Straße. Eine zentrale Wasserversorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Fernwasserversorgung Uffenheim. Das Schmutzwasser ist an die vorhandene öffentliche Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

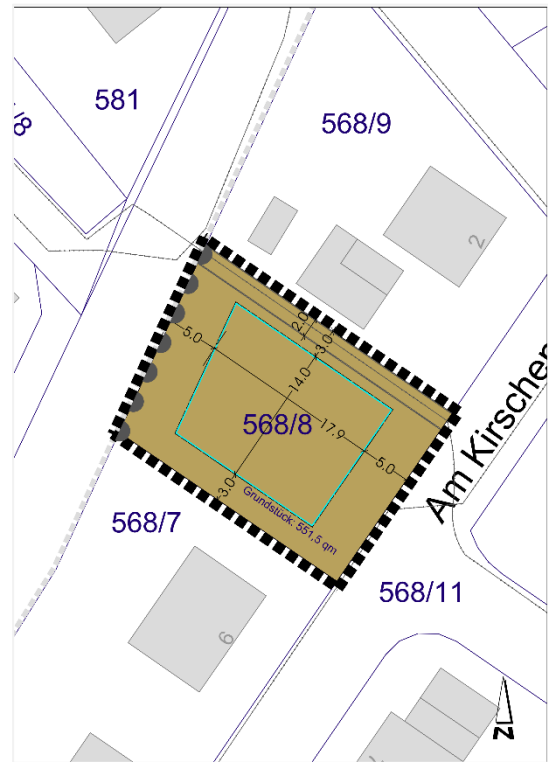
6.3 Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung ist an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der ÜZ Mainfranken, anzuschließen.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen



Planzeichen: Bebauungsplan „Am Kirschenrain“



Planzeichen: 1. Änderung des Bauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Kirschenrain“ in der rechtsgültigen Fassung von 1995 wurden größtenteils bei der Änderung übernommen und behalten ihre Rechtswirksamkeit. Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen sowie die Gründe für die entfallenden Festsetzungen erläutert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(Nr. 2.1) Entsprechend der Zielsetzung wurde die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ durch die Festsetzung eines „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO ersetzt. Diese Änderung ermöglicht die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses und unterstützt das Ziel der Nachverdichtung des Wohngebietes. Zudem spiegelt die Festsetzung die vorherrschende Nutzungsstruktur des Wohngebietes dar.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

(Nr. 3.2) Da durch die Änderung die Nutzung des Grundstücks derjenigen der benachbarten Grundstücke entspricht, wird das Planzeichen „Nutzungsabgrenzung“ nicht mehr benötigt und entfällt daher.

(Nr. 3.3.3) Die Festsetzung *„Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Untergeschoss, die nach BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse ausser Betracht.“* wird zu *„Es ist zulässig, das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Vollgeschosse anzurechnen.“* geändert. Die Festsetzung zur Vollgeschossanrechnung ermöglicht, das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Vollgeschosse zu berücksichtigen. Diese Regelung schafft Klarheit hinsichtlich der zulässigen baulichen Ausnutzung und trägt zur Steuerung der Gebäudehöhen im Plangebiet bei.

(Nr. 3.3.6) Die Festsetzung *"Soweit nicht durch eingezeichnete Baugrenzen bestimmt, dürfen die Hauptgebäude zu seitlichen Grundstücksgrenzen keine geringere Abstandfläche als 3,00 m haben. Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO müssen diesbezüglich nicht angewandt werden."* wird zu *"Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO."* geändert. Damit wird die Abstandsflächenregelung eindeutiger formuliert.

Die Abstandsflächen im Plangebiet richten sich nur nach den allgemeinen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 6. Durch diese Festsetzung wird eine einheitliche und rechtssichere Regelung für die Abstände zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen gewährleistet.

7.3 Stellplätze und Garagen

(Nr. 4.1) Im Bebauungsplan „Am Kirschenrain“ sind in der Planzeichnung Flächen für Garagen vorgesehen. Aus der bereits bebauten Umgebung ist jedoch ersichtlich, dass sich an diese vorgesehenen Flächen nicht gehalten wurde. Daher entfällt das Planzeichen *„Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume“* im Änderungsbereich, um eine größere Flexibilität bei der Errichtung von Garagen und Nebenräumen zu ermöglichen.

7.4 Mindestgröße der Grundstücke

(Nr. 5.1) Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nur ein Grundstück mit einer Größe von ca. 551 m² erfasst, kann die Festsetzung *„Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt“* entfallen.

7.5 Öffentliche Grünflächen

(Nr. 6.1) Da keine öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt sind, kann die Festsetzung *„Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB“* entfallen.

(Nr. 6.2) Da der Spielplatz durch eine Wohnbebauung ersetzt werden soll, entfällt das Planzeichen *„Kinderspielplatz mit Begrünung“*. Auch die zusätzliche Festsetzung in Bezug auf den Spielplatz, dass *„keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt werden“*, entfällt.

(Nr. 6.3) Das *„Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes ohne Standortbindung“* kann ebenfalls entfallen, da diese bisher auch nicht umgesetzt waren. Für die privaten Grundstücke gelten Begrünungsmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 7 und 8.

(Nr. 6.4 + 6.5 + 6.6) Da es sich zukünftig um eine private Fläche handelt, können alle grünordnerische Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Öffentlichkeit stehen oder außerhalb des Änderungsbereichs liegen, entfallen;

- *„Öffentlicher Pflanzzwang mit Obstbäumen mit etwaigem Standort“*
- *„Zu erhaltende Obstbäume mit etwaigem Standort“*
- *„Öffentlicher Grünstreifen mit Graben bepflanzt mit Obstbäumen und landschaftlichen Gehölzen mit etwaigem Standort.“*

7.6 Grünordnende Maßnahmen für private Flächen

(Nr. 7.1 + 7.2) Im Bebauungsplan „Am Kirschenrain“ wurde entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ein privater Grünstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Dieser diente dazu, den Übergang zwischen der bebauten Fläche und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gestalterisch zu gliedern und optisch aufzuwerten.

Im Änderungsbereich ist kein privater Grünstreifen vorgesehen, daher können die folgenden Festsetzungen entfallen:

- „Pflanzgebot für mit 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppe aus standortheimischen Gehölzen auslegen ist.
- „Pflanzgebot für mit 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus Standortheimischen Gehölzen auszulegen ist. Wegen des Verlaufes der 20 kV Freileitung muss der Bewuchs einen Abstand von min. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten.

(Nr. 7.3) Die Festsetzung „Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mindestens ein Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher zu ergänzen.“ bleibt bestehen, um die Durchgrünung der Baugrundstücke sicherzustellen.

7.7 Verkehrsfläche

Die verkehrstechnischen Festsetzungen liegen alle außerhalb des Änderungsbereiches und können entfallen.

- (Nr. 9.1) „Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Bemaßung“
- (Nr. 9.2) „Baupflanzungen als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort“
- (Nr. 9.3) „Öffentlicher Weg“
- (Nr. 9.4) „Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg“
- (Nr. 9.5) „Straßen- und Wegbegrenzungslinie“
- (Nr. 9.6) „Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung“
- (Nr. 9.7) „Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2274, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Grundstücke sind entlang des öffentlichen Pflanzstreifens, der entlang des Weges auf dem Fl.St.Nr. 571/1 vorgesehen ist, mit torloser Einfriedung zu versehen, damit keine unmittelbaren Zugänge und Zufahren zur Staatsstreifen St. 2274 möglich sind.“
- (Nr. 9.8) „Sichtfeld gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gebäude ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.“
- (Nr. 9.9) „Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straße vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieses dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestatten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 5,00 m befestigt wird. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.“

(Nr. 9.10) Um sicherzustellen, dass das Grundstück ausschließlich über die Straße „Am Kirschenrain“ zugefahren wird, wurde westlich entlang des Flurstücks 572 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, den schmalen Weg vor einer übermäßigen Belastung durch Anliegerverkehr zu schützen. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass das Grundstück nur von der Straße „Am Kirschenrain“ angefahren werden kann.

7.8 Wasserflächen

(Nr. 14.1) Der festgesetzte „*Öffentlicher Graben*“ liegt außerhalb des Änderungsbereichs und kann als Festsetzung entfallen.

7.9 Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

(Nr. 15.1) Die Festsetzung „*Ungefähre unterirdische Lage einer bestehenden Abflussleitung, die beabsichtigt ist, im Rahmen der Verwirklichung des Baugebietes in den offenen Graben einzuleiten*“, kann entfallen, da die Maßnahme bereits umgesetzt wurde.

Der Bebauungsplan wurde jedoch um die ungefähre Lage der vorhandenen Leitungen zeichnerisch ergänzt. Damit wurde das Planzeichen / die Festsetzung „*Ungefähre unterirdische Lage einer Versorgungsleitung. Die Schutzvorschriften der einzelnen Versorgungsträger sind zu beachten*“ neu aufgenommen.

(Nr. 15.2 + 15.3) Die Lage der oberirdischen Versorgungsleitung einschließlich der anbaufreien Schutzzone wurde aus der Planzeichnung entfernt, da keine oberirdische Leitung mehr vorhanden ist. Sämtliche Leitungen wurden inzwischen im Straßenbereich verlegt.

(Nr. 15.4) Die Leitung der Telekom verläuft innerhalb des Grundstückes. Um eine aufwendige Umlegung zu vermeiden, soll die Leitung auf dem Grundstück erhalten und gesichert werden. Aus diesem Grund wurde eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers entlang der Leitung festgesetzt.

In diesem Bereich sind Gebäude, Gebäudeteile, Einfriedungen sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig bzw. nur nach vorheriger Absprache mit dem Versorgungsträger erlaubt. Es dürfen keine Maßnahmen oder Einwirkungen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten. Sollte die Leitung in Absprachen mit dem Versorgungsträger außerhalb des Grundstückes verlegt werden, kann von der Festsetzung (Freihaltung des Bereichs mit Leitungsrecht) abgesehen werden.

Es sind auch die Schutzmaßnahmen des Versorgungsträger zu beachten.

7.10 Begründung der textlichen Hinweise

(Nr. 2) Da sich die Änderung ausschließlich auf ein einzelnes Grundstück bezieht und keine weiteren Grundstückseinteilungen geplant sind, kann das Planzeichen „*Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen*“ entfallen.

(Nr. 6) Das Planzeichen „*Ortsdurchfahrtsgrenze*“ kann entfallen, da es den Änderungsbereich nicht betrifft.

(Nr. 9.1 + 9.2) Da die Straßen bereits vollständig hergestellt sind, sind keine Hinweise zu Fahrbahnquerschnitten mehr erforderlich. Ebenso entfällt der Hinweis: „*Entlang der Fahrbahn sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern zu berücksichtigen werden sollten.*“

(Nr. 11) Das Planzeichen „Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wenderadius mit Vermaßung“ kann entfallen, da es den Änderungsbereich nicht betrifft.

(Nr. 12.1) In der Vergangenheit verlief eine 20-kV-Freileitung oberirdisch über die Grünfläche. Innerhalb des Sicherheitsabstands rechts und links der Leitung durften keine Gebäude errichtet und keine Bäume gepflanzt werden. Da die 20-kV-Freileitung inzwischen unterirdisch in die Straße (Fl.Nr. 572 und Am Kirschenrain) verlegt wurde und somit nicht mehr oberirdisch besteht, kann der entsprechende textliche Hinweis entfernt werden; *„Bei der Errichtung der Gebäude, die beiderseits der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung angrenzen, ist nur bedingt Kraneinsatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld zu nehmen.“*

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich / Nutzung	Fläche in m ²	Anteil %
Dorfgebiet (MD)	551,5	100

9. Quellenverzeichnis

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern: BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003):

Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021):

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): FIN-Web.

URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Abrufdatum 11.2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

Regionaler Planungsverband Main-Rhön: Regionalplan Region Main-Rhön (3), (30.01.2024)

10. Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

PLANZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYNATSCHG, Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BNATSCHG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Entwurf 09.12.2024
geändert 07.04.2025

Anerkannt:

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

Gemeinde Michelau i. Stgw.

Bearbeitet:

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

Michael Wolf, 1. Bürgermeister