

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, Gmrk. Etleben mit integrierter Grünordnung vom 15.02.2024

VORHABEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“,
Gmrk. Etleben

LANDKREIS

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER

Markt Werneck
Balthasar-Neumann-Platz 8
97440 Werneck

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 15.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	6
1.3	Ziel und Zweck der Planung	6
2.	Bestandssituation	7
2.1	Bebauung und Nutzung.....	7
2.2	Topografische Gegebenheiten	7
2.3	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	7
2.4	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	8
2.5	Wasserwirtschaft	10
2.6	Altlasten, Bodenschutz	10
2.7	Fließender Verkehr	10
2.8	Ver- und Entsorgung.....	10
2.9	Immissionsschutz	10
3.	Verfahrenshinweise	11
3.1	Art des Verfahrens.....	11
3.2	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	11
4.	Planungsvorgaben.....	11
4.1	Landesentwicklungsplan.....	11
4.2	Regionalplan.....	12
4.3	Flächennutzungsplan.....	12
4.4	Bestehende Bebauungspläne	13
5.	Planinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	13
5.1	Verkehrsflächen.....	14
5.2	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	14
5.3	Grünflächen	14
5.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
5.4.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	14
5.4.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich	15
5.5	Immissionsschutz	15
5.6	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	15
5.6.1	Dachgestaltung.....	15
5.6.2	Dacheindeckung	15
6.	Bodenordnerische Maßnahmen	16

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Flurstück Nr. 1116, Gem. Ettleben befindet sich im Außenbereich im nordöstlichen Bereich des Marktgemeindegebietes. Ein Teilbereich ist im Flächennutzungsplan, Stand 6. Änderung, genehmigt September 2007, als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Meininger Straße (Staatsstraße St 2447).



Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Marktgemeinde Werneck

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics gedruckt am 29.06.2023

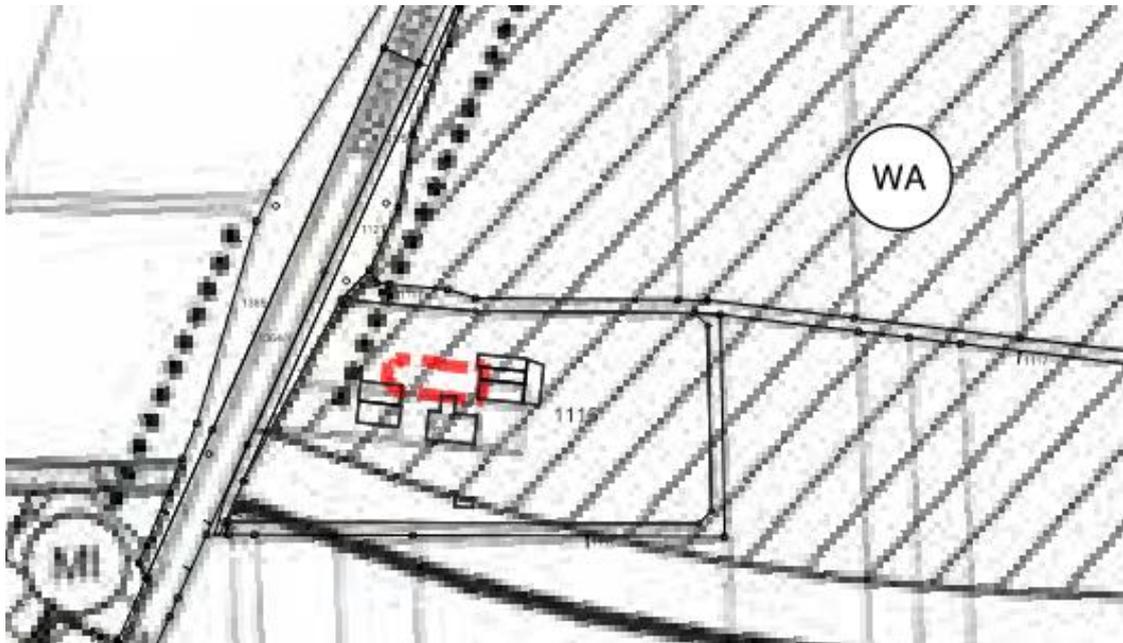


Abb. 2: Ausschnitt aus der 6. Änd. d. Flächennutzungsplanes, genehmigt Sept. 2007



Abb. 3: Grundstück Flurstück Nr.: 1116

Quelle: Kataster: Borst Vermessung vom 27.10.2022; Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Euro-Geographic gedruckt am 14.11.2022

Der Eigentümer des Wohngebäudes hat für eine Aufwertung seines Wohnumfelds eine nördliche Erweiterung seines Aufenthaltsbereiches am Wintergarten in Form einer Herstellung von einer Terrasse beabsichtigt. Hierfür ist aufgrund des ansteigenden Geländes eine Herstellung einer Stützmauer bis zu max. 2,0 m erforderlich. Darüber hinaus ist eine Treppenanlage nach Westen zum bestehenden Gelände sowie im Nordosten eine Wärmepumpe angeordnet. Weiterhin ist für den Pool eine transparente Überdachung vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in der Marktgemeinderatsitzung am 27.03.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Markt Werneck am 09.06.2023 bekannt gemacht.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1116 Gemarkung Ettleben (teilweise) und hat eine Größe von ca. 150 m².

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch das unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 1116 (Bestand Garten des Flurstücks Nr. 1116)
- im Osten durch das bestehende Nebengebäude Flurstück Nr. 1116
- im Süden durch den Wintergarten/Freifläche Pflaster



Abb. 4: Übersicht des Geltungsbereichs (rot umrandet)

Quelle: Kataster: Borst Vermessung vom 27.10.2022; Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Euro-Geographic gedruckt am 14.11.2022

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Aufwertung des Wohnumfeldbereiches, welche im Außenbereich nicht zulässig ist, planungsrechtlich zu sichern, um somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

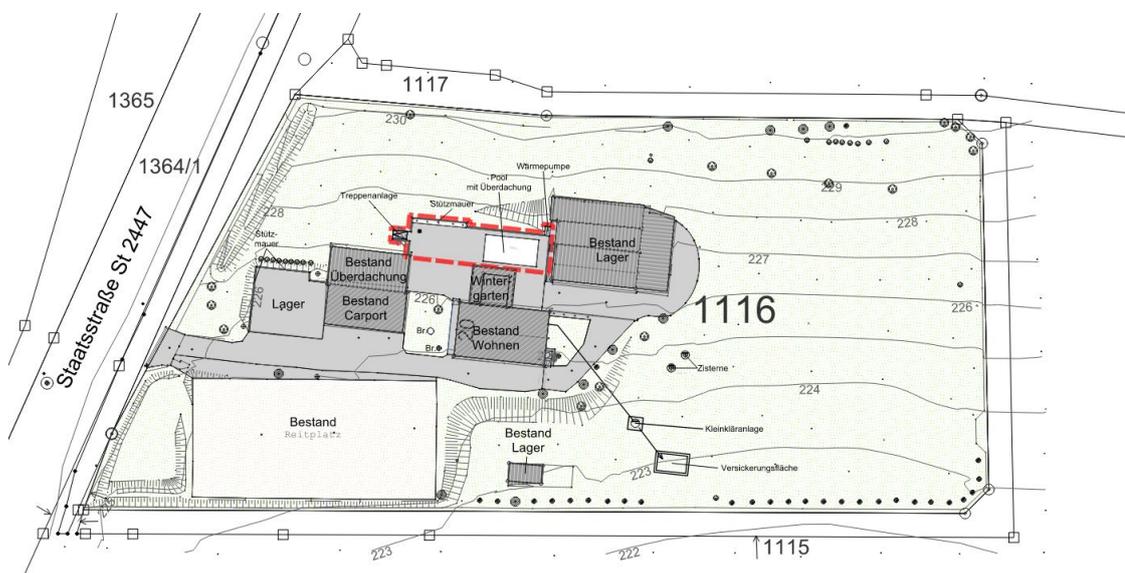


Abb. 5: Übersicht Plangebiet und bestehende bauliche Nutzung- Flurstücks-Nr. 1116 , Planbereich rot umrandet

Quelle: Borst Vermessung vom 27.10.2022

2.2 Topografische Gegebenheiten

Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Die Höhendifferenz beläuft sich nach Angaben des Bayernatlas in etwa auf 2 m, d.h. von ca. 228 m am Nordwestrand des Geltungsbereiches bis auf ca. 226 m ü. NN am Südostrand des Planbereiches.

2.3 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

An das Flurstück 1116 grenzt ein Bodendenkmal an (siehe Abb. 6). Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege lässt das angrenzende Bodendenkmal auch Einflüsse bis auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermuten. Da nun das Bauvorhaben bis auf die Überdachung schon fertiggestellt ist, werden für die fertiggestellten Bereiche keine „Nachforderungen“ gestellt.

Nun ist aber der Eigentümer informiert und hat für jegliche Eingriffe auf seinem gesamten Grundstück die Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten.

Die Aufnahme des Art 7 BayDSchG ist in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan erfolgt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

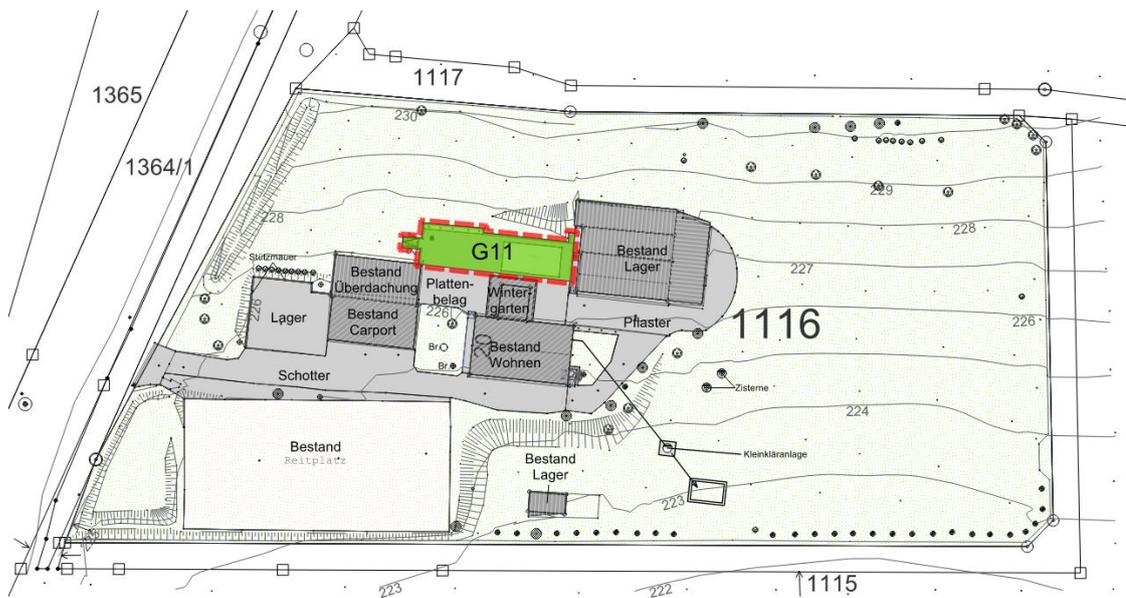


Abb. 6: Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes, Plangebiet rot umrandet
(Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

2.4 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 7 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.

Eine Beschreibung des Bestandes sowie der Biotoptypenkartierung kann dem Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung) entnommen werden.



ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Verkehrsfläche Schotter/Pflaster/Plattenbelag |  | G11 - Intensivgrünland (ursprünglicher Bestand im Geltungsbereich) |
|  | Reitplatz (Bestand) |  | Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan für Bereich "Teilfläche Flurstück Nr. 1116" Gmrk. Eitleben |
|  | Grün/Garten (Bestand) | | |
|  | Abwasseranlagen | | |
|  | Bauliche Anlage (Bestand) | | |
|  | Treppenanlage | | |

Abb. 7: Bestandsplan Grünordnung, (Quelle: Borst Vermessung vom 27.10.2022)

Eine ausführliche Beschreibung des Natur- und Artenschutzes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.5 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

2.6 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.7 Fließender Verkehr

Die Anbindung des Grundstücks Flurnummer 1116 erfolgt auch weiterhin über die Staatsstraße Meininger Straße (Staatsstraße St 2447).

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über auf dem Grundstück befindliche Brunnen. Die Brunnen dienen nur der Einzelversorgung.

Seitens des Landratsamtes Schweinfurt - Gesundheitsamt- SG 22 bestehen aus orts- und siedlungshygienischer Sicht gegen das Vorhaben keine Einwände.

Die Entsorgung des Abwassers (Klärgrube) erfolgte regelmäßig an die Kläranlage Mühlhausen. Ein wasserrechtlicher Antrag für den Bau einer Kleinkläranlage wurde im Dezember 2023 beim Landratsamt Schweinfurt eingereicht. Die Anlagen werden nachrichtlich auf dem Grundstück dargestellt. Somit wird dem Belang einer Abwasserversorgung entsprechend den aktuellen Regeln der Technik entsprochen.

Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Zisternen auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1116 gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist über bestehende Leitungen in der Zufahrt auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1116 vorhanden.

2.9 Immissionsschutz

Auf das Grundstück wirkt vornehmlich der Verkehrslärm von der St 2447 ein. Auf die Beurteilung des Unteren Immissionsschutzbehörde wird verwiesen:

„ Die Planung umfasst einen kleinen Teilbereich inmitten des Grundstückes mit der Flurnummer 1116 in Ettleben/Werneck. Es sind keine Aufenthaltsräume nach DIN 4109 zulässig. Ein Schutz- oder Störgrad ist somit nicht vorhanden. Da es sich nicht um ein Vorhaben für den dauerhaften Aufenthalt von Personen handelt und im näheren Umkreis nur Nutzungen auf dem gleichen Grundstück vorhanden sind, ist aus fachtechnischer Sicht nichts veranlasst.“

Somit ist der Überprüfung der etwaigen Notwendigkeit und Wirksamkeit von Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen worden.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 27.03.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Markt Werneck am 09.06.2023 bekannt gemacht.

3.2 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Markt Werneck ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich.

Gemäß des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, Stand 01.06.2023 ist Werneck im „Allgemeinen ländlichen Raum“ verortet und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin folgende Vorgaben:

- 3.1 (G):

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.2 (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.

- 3.3 (G):
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z):
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

4.2 Regionalplan

Der Markt Werneck ist im Regionalplan Main-Rhön, Stand 03.12.2020 gemäß der im Anhang 1 befindlichen Karte 1 „Raumstruktur“ als Unterzentrum ausgewiesen.

Gemäß Begründung Pkt. 2.1 des Regionalplans wird die Funktion der Unterzentren wie folgt definiert: *„Unterzentren haben wie die Kleinzentren die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.“*

Der Planbereich und das Grundstück Flurstück Nr. 1116 befinden sich in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet des Regionalplans.

Unter der Maßgabe, dass es sich um eine lediglich 150 m² große Fläche an einem bestehenden Wohnhaus im Außenbereich handelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Markt Werneck stellt für das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine allgemeine Wohnbaufläche dar. Die Aufwertung des Wohnumfeldes kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

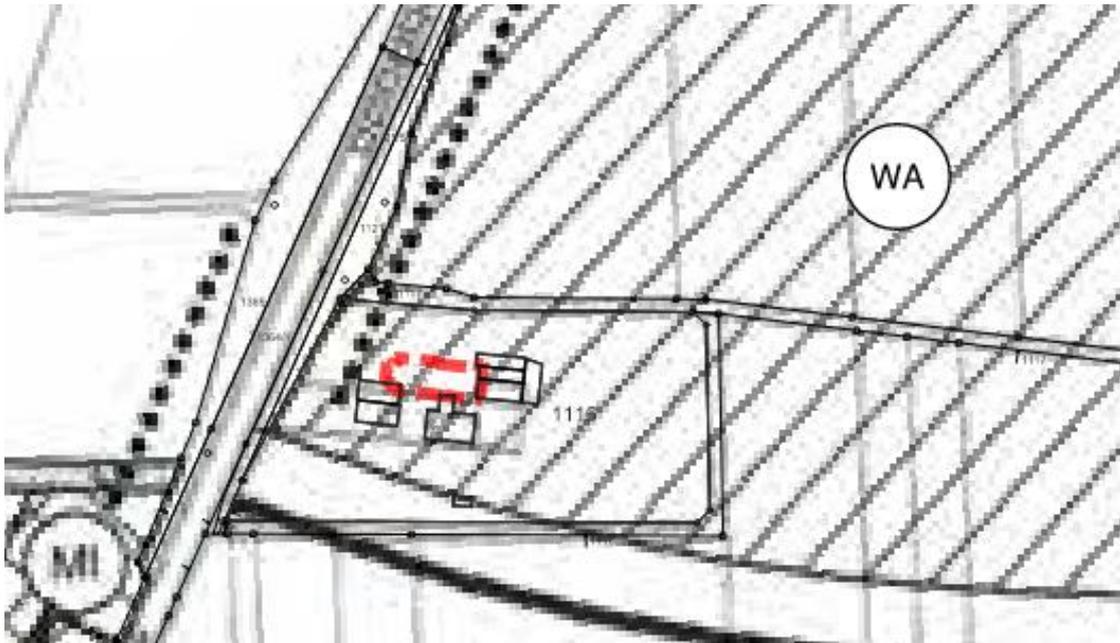


Abb. 8: Ausschnitt 6. Änderung FNP genehmigt Sept. 2007

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

5. Planinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind alle Vorhaben zulässig, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind:

Pool mit Überdachung, Freibereich, Stützmauer, Treppenanlage und Wärmepumpe

Bei dem Pool handelt es sich um ein Wasserbecken mit einer Größe von 8,8 m x 4,5 m.

Die Überdachung ist transparent gemäß den Schnitten zum Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen.

Der ca. 90 m² große Freibereich um den Pool ist mit einem Plattenbelag auszuführen.

Für eine ebene Ausführung des Freibereichs ist eine Stützmauer bis zu 2,0 m Höhe sowie eine Treppenanlage zur umgebenden Grünfläche vorhanden. Zur Beheizung des Pools ist im Nordosten eine Wärmepumpe vorhanden.

5.1 Verkehrsflächen

Die Bestandsgebäude werden über eine auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1116 vorhandene Verkehrsfläche (Schotterbelag) an die Meininger Straße (Staatsstraße St 2447) angebunden. Die anbaufreie Zone gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Art. 23 von 20 m ist auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1116 dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb dieser anbaufreien Zone und umfasst nur einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1116. Aufgrund dessen liegt auch keine Vermessung für den Straßenraum der Staatsstraße 2477 vor, von welcher exakt der äußere Rand der Asphaltfläche für die Bemessung der anbaufreien Zone dargestellt werden kann.

Lichtquellen auf dem Grundstück dürfen nicht auf den Verkehr auf der Staatsstraße gerichtet sein.

5.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation unter Pkt. 2.8 ist hinsichtlich der unter 5. beschriebenen Planinhalte keine Erfordernis von neuen Flächen und/oder Leitungen zur Ver- und Entsorgung gegeben.

5.3 Grünflächen

Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation unter Pkt. 2.4 und im Umweltbericht (Anlage 1) ist hinsichtlich der unter Pkt. 5. beschriebenen Planinhalte keine Erfordernis von neuen Grünflächen gegeben.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.4.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Da es sich um eine nördliche Erweiterung des Aufenthaltsbereiches mit einer Fläche von lediglich 150 m² handelt und angrenzend auf dem Grundstück Flur-Nr. 1116 ausreichend Grün- und Freiflächen mit Gehölzpflanzungen (Hecken, Einzelbäume) vorhanden sind, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

5.4.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 444 Wertpunkten (WP), der auf den angrenzenden privaten Grün-/Gartenflächen des Grundstückes Flur-Nr. 1116 Gemarkung Ettleben durch Pflanzung von Laub- oder Obstgehölzen zu erbringen ist.

Eine ausführliche Aufstellung zur Eingriffsbilanzierung sowie den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht (Anlage 1, Kapitel 5) zu entnehmen.

5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der unter Pkt 2.9 beschriebenen Einschätzung ergeben sich derzeit keine zusätzlichen Planinhalte oder Festsetzungen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.6.1 Dachgestaltung

Pool mit Überdachung, Pultdach, Dachneigung 5 – 8°, Traufhöhe Überdachung max. 4,0 m

5.6.2 Dacheindeckung

Material Poolüberdachung: Dacheindeckung Verbundsicherheitsglas (VSG) 10.76 mm, Floatglas weiss matt

6. **Bodenordnerische Maßnahmen**

Die Fläche der geplanten Bebauung befindet sich im privaten Eigentum. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Inhalte sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 15.02.2024

Claudia Roschlau
Abteilungsleiterin Städtebau