

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ in der Gemarkung Eichelsdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 07.07.2023

## **VORHABEN**

2. Änderung Bebauungsplan „Wirtsleite 2“  
Gemarkung Eichelsdorf

## **LANDKREIS**

Haßberge

## **VORHABENSTRÄGER**

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

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 07.07.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.	Bestandssituation .....	6
2.1	Bebauung und Nutzung.....	6
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	7
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	7
2.4	Wasserwirtschaft .....	8
2.5	Altlasten, Bodenschutz .....	8
2.6	Verkehrliche Erschließung.....	8
2.7	Ver- und Entsorgung.....	8
3.	Verfahrenshinweise .....	8
3.1	Art des Verfahrens.....	8
3.2	Umweltprüfung.....	10
4.	Planungsvorgaben.....	11
4.1	Landesentwicklungsplan.....	11
4.2	Regionalplan.....	12
4.3	Flächennutzungsplan.....	13
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	14
5.	Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung und Begründung.....	14
5.1	Gültigkeit der Festsetzungen .....	15
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.5	Bauweise .....	16
5.6	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	16
5.7	Immissionsschutz .....	17
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	18
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	18
6.2	Umweltschutz .....	18
6.3	Klimaschutz .....	18
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	18
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	19
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	20
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	20

6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	20
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften .....	20
6.10	Belange der Wirtschaft .....	20
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	21
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	21
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	21
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	21
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	21
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	21
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	21
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	22
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	22
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	22
7.	Flächenbilanz.....	22
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	23

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, 25.05.1999, Ingenieurbüro Weimann Baur Consult

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung**

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

Am nördlichen Rand vom Hofheimer Ortsteil Eichelsdorf liegt das Wohnbaugebiet „Wirtsleite“. Für den Bereich liegt u.a. der rechtskräftige Bebauungsplan „Wirtsleite 2“ i.d.F. vom 28.10.1999 als Satzung vor. Dessen textliche Festsetzungen wurde bereits durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 12.06.2014 vereinfacht (1. Änderung im vereinfachten Verfahren, i.d.F. vom 25.09.2014).

Im Rahmen der Erschließung in zwei Bauabschnitten kam es bei der Umsetzung des Straßenbaus zu Abweichungen von der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die eigentlich als durchgehender Ringschluss geplante Erschließung wurde mittlerweile in Form von zwei aneinander grenzenden, aber nicht miteinander verbundenen Wendehämmern realisiert. Im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung soll somit der Bebauungsplan an den realisierten Bestand angepasst werden.

Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Hofheim i. UFr. eine Vereinfachung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Zuge dessen sollen u.a. die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche angepasst sowie bspw. Festsetzungen zu Firstrichtungen und Garagenstandorten entfallen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge wird die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne ist für gewöhnlich die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu beachten. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden aber keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen eines bestehenden, bereits erschlossenen und weitestgehend bebauten Bebauungsplanes an heutige Nutzungsanforderungen. Dementsprechend wird in diesem Falle auf eine Bedarfsbegründung verzichtet.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

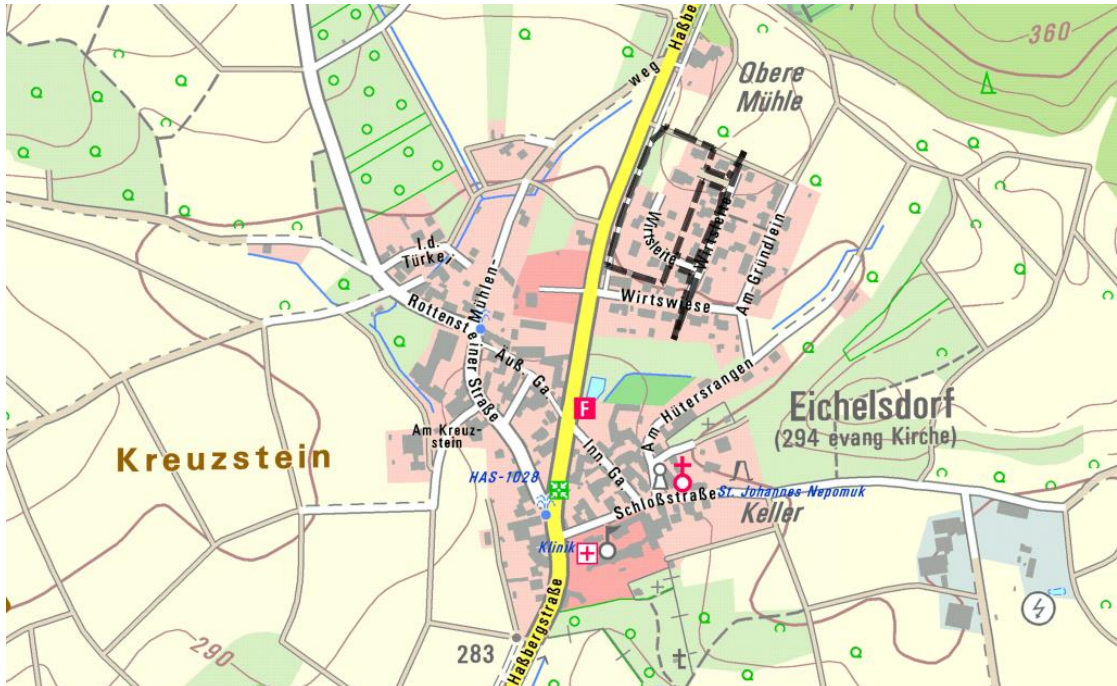


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung am nördlichen Ortsrand von Eichelsdorf, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).



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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nrn. 245 (teilweise), 245/1 (teilweise), 245/2 (teilweise), 246, 246/1, 246/2, 247 (teilweise), 248 (teilweise), 248/1 (teilweise), 248/2, 248/3, 248/4 und 249, jeweils Gemarkung Eichelsdorf. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 1,2 ha und übernimmt somit den Geltungsbereich des ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“.

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und zum Teil bebaut. Vier Bauplätze stehen noch für eine künftige Wohnbebauung durch Bauherren zur Verfügung. Die endgültig beabsichtigte Straßenführung mit zwei Wendehämmern ist bereits hergerichtet, wurde aber noch nicht ins amtliche Kataster übernommen.



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

## **2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

In etwa 330 m südlicher Entfernung befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal „Kloster St. Alfonsus, Ehem. Schloss“. Da es sich bei der Planung lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen eines bestehenden, bereits erschlossenen und weitestgehend bebauten Bebauungsplanes handelt, werden keine Beeinträchtigung durch die 2. Bebauungsplanänderung erwartet.

## **2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz**

Das Baugebiet ist bereits infrastrukturell erschlossen. Der letzte Straßenbauabschnitt wurde im Sommer 2022 fertig gestellt. Aktuell wird noch der Lärmschutzwall erweitert. Auch sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung bereits 8 von 12 Bauparzellen bebaut. Dementsprechend handelt es sich bei den verbliebenen 4 Bauparzellen um baureife Bauplätze.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel „1.1 Anlass und Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung“ (Änderung eines bestehenden, bereits weitestgehend bebauten Bebauungsplanes zur Verbesserten Nutzbarkeit der verbliebenen Baugrundstücke, unter Beachtung einer angepassten Verkehrserschließung) sowie unter dem Kapitel 3.1 „Art des Verfahrens“ (Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und unter dem Kapitel 3.2 „Umweltprüfung“ verwiesen.

## **2.4 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 Trinkwasser- bzw. eines Heilquellenschutzgebiets.

## **2.5 Altlasten, Bodenschutz**

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

## **2.6 Verkehrliche Erschließung**

Die interne Erschließung des Baugebiets erfolgt über zwei bestehende Wohnstraßen die jeweils in einem Wendehammer enden. Die beiden aneinander grenzenden Wendehämmer verfügen über einen geringfügigen Höhenversatz und sind über eine Treppenanlage für den fußläufigen Verkehr miteinander verbunden. Die äußere Erschließung wird über die nachfolgenden Wohnstraßen „Wirtsleite“ und „Wirtswiese“ abgewickelt, die das Wohngebiet an die Eichelsdorf durchquerende „Haßbergstraße“ (St 2275) anschließen.

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

Das Wohngebiet ist nach den letzten Erschließungsarbeiten im Sommer 2022 voll erschlossen und an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

# **3. Verfahrenshinweise**

## **3.1 Art des Verfahrens**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

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



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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,2 ha und somit eine nochmals deutlich geringere Grundfläche. Demnach kann die vorliegende Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei sind die nachfolgenden Bestimmungen des § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren zu beachten:

- So gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
  - ➔ Hierzu wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel „3.2 Umweltprüfung“ hingewiesen (siehe S. 10).
- Darüber hinaus kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
  - ➔ Hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel „4.3 Flächennutzungsplan“ hingewiesen (siehe S. 13).
- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
  - ➔ Durch die Bebauungsplanänderung werden der Plan an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie Festsetzungen vereinfacht. Durch die Vereinfachung der Festsetzungen trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur besseren Nutzbarkeit von Bauland und somit einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans (mit einer Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
  - ➔ Demnach sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, dessen Geltungsbereich bereits vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut ist.

### **3.2 Umweltprüfung**

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

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

*„Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

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

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

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

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

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

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot  
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung  
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot  
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Plan an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie Festsetzungen vereinfacht. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur besseren Nutzbarkeit von bereits erschlossenen Bauland und somit einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Innenentwicklung bei. Eine Flächenneuausweisung findet somit nicht statt. Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung.

## 4.2 Regionalplan

Hofheim i. UFr. befindet sich im Landkreis Haßberge und liegt in der Planungsregion Main-Rhön (3). Der Regionalplan (Stand 01.03.2018) definiert die Stadt Hofheim i. UFr. als Grundzentrum und verortet die Stadt ebenso im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Wie in Abbildung 4 dargestellt (siehe unten) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb einer regionalplanerischen Ausweisung. In einiger Entfernung um Eichelsdorf herum befindet sich ein „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, dass den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aber nicht berührt.

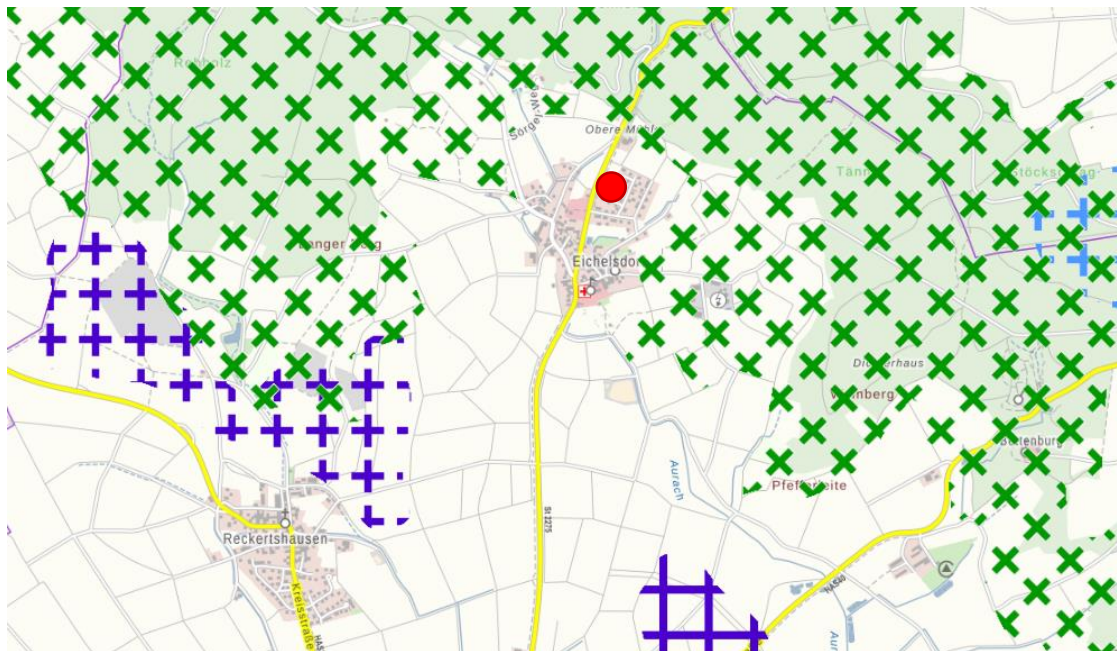


Abb. 4: Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern (RISBY) mit zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Regionalplan (Stand: 03.12.2020) enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:  
(Z) In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Plan an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie Festsetzungen vereinfacht. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur besseren Nutzbarkeit von bereits erschlossenen Bauland und somit einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Innenentwicklung bei. Eine Flächenneuausweisung findet somit nicht statt. Durch die bestehende kompakte Siedlungsstruktur von Eichelsdorf, die Nähe zum südlich angrenzenden Hauptort Hofheim i. UFr. sowie die Nähe zum unmittelbar nördlich angrenzenden Wandergebiet der Haßberge, ist eine gute Zuordnung und verkehrliche Erreichbarkeit des Wohngebietes zu Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gegeben. Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Hofheim i. UFr. verfügt im Bereich der Planung über einen genehmigten Flächennutzungsplan (2. Änderung). Dessen Genehmigung wurde am 04.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Darin ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

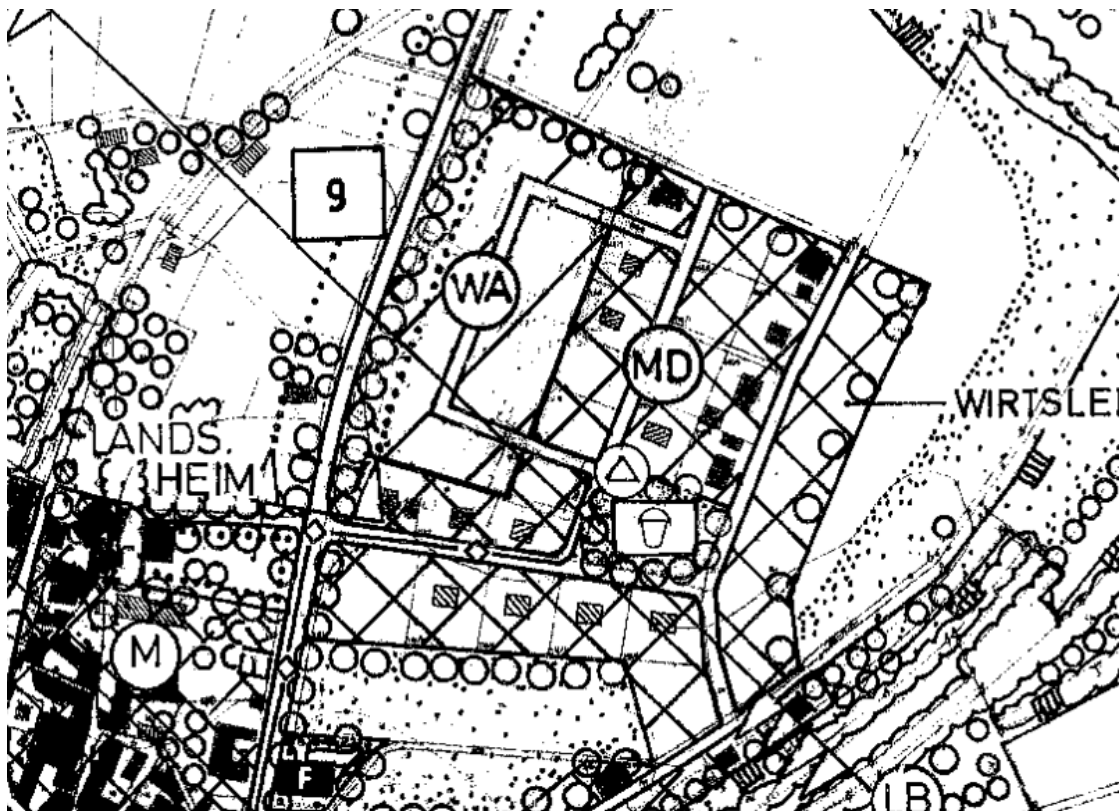


Abb. 5: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Änderung), Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Stadt Hofheim i. UFr.)

#### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um die 2. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 28.10.1999 als Satzung beschlossen und am 11.02.2000 bekannt gemacht. Im Jahr 2014 wurde der Planteil, einschließlich der Festsetzungen durch eine 1. Änderung angepasst. Diese wurde am 25.09.2014 als Satzung beschlossen und am 24.10.2014 bekannt gemacht.



Abb. 6: links: Planteil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“; rechts: Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ (Kartengrundlage: Stadt Hofheim i. UFr.)

#### 5. Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung und Begründung

Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist einerseits die Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen an den tatsächlich realisierten Bestand. Im Zuge dessen entfällt auch ein Großteil der Einzelpflanzgebote für Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum. Mit der Anpassung im Straßenraum ist auch eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen der Bauplätze verbunden.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinfacht werden. Im Zuge dessen entfallen die Baulinien. Die Baugrenzen werden größer ausgestaltet. Weiter entfallen hierzu die Festsetzungen von zwingend einzuhaltende Firstrichtungen und zwingend einzuhaltende Garagenstandorten. Darüber hinaus wird der Planteil, basierend auf dem aktuellen digitalen Kataster neu gezeichnet.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurden weitestgehend inhaltlich unverändert von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ übernommen bzw. geringfügig angepasst.

### **5.1 Gültigkeit der Festsetzungen**

Die vorliegenden Festsetzungen ersetzen die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“ sowie dessen 1. Änderung.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

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

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 2.0 geführte Festsetzung wurde inhaltlich unverändert in die 2. Änderung übernommen, entsprechend dem bereits baulich realisierten Bestand und der weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 20 BauNVO mit max. 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird entsprechend § 20 BauNVO mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 3.0 geführten Festsetzungen wurden inhaltlich unverändert in die 2. Änderung übernommen, entsprechend der weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

- Im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster, bestehend aus Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung wurde die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche dahingehend vereinfacht, dass diese lediglich auf die Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze reduziert wird. Demnach kann

das Grundstück, unter Beachtung der Bauweise und den Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO), in voller Tiefe überbaut werden.

## **5.5 Bauweise**

Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 4.0 geführte Festsetzung wurde inhaltlich unverändert in die 2. Änderung übernommen, entsprechend dem bereits baulich realisierten Bestand und der weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

## **5.6 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Flächenpflanzgebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier ist durch Bepflanzung eine 3,0 m breite Abgrenzung zur freien Landschaft herzustellen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Einzelpflanzgebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 8.1 geführte Festsetzung ist entsprechend der angepassten, bereits realisierten Straßenraumgestaltung sowie der bereits bebauten Grundstücke umformuliert. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume (bis auf einen Baum im Bereich der Wendeanlagen) sowie das Pflanzgebot auf der Bauparzelle 8 entfallen somit. Demnach betrifft die Festsetzung nur noch das Einzelpflanzgebot im Bereich der Wendeanlagen sowie das Flächenpflanzgebot auf der noch unbebauten Bauparzelle 7.

Gartenanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 8.2 geführte Festsetzung wurde unverändert in die 2. Änderung übernommen, entsprechend der weiterhin bestehenden grünordnerischen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Vorhandende Bäume und Hecken sind zu erhalten.

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 8.3 geführte Festsetzung wurde unverändert in die 2. Änderung übernommen, entsprechend der weiterhin bestehenden grünordnerischen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.



Hinweis: Die im ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung unter der Ziffer 8.4 geführte Festsetzung zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls entfällt im Rahmen der 2. Änderung. Der Lärmschutzwall liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wirtsleite 2“. Da außerhalb des in der Planzeichnung definierten Geltungsbereiches keine Festsetzungen getroffen werden können entfällt diese somit im Rahmen der 2. Änderung. Der Inhalt der ursprünglichen Festsetzung wird der Vollständigkeit halber dennoch in den Punkt „V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE“ als Hinweis auf den Planteil aufgenommen.

## **5.7 Immissionsschutz**

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 25.05.1999 treten auf den Bauparzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sowohl an den Keller-, Erd- als auch Dachgeschossen (bzw. Obergeschossen) Überschreitungen der Immissionsschutzgrenzwerte zur Nachtzeit (>45 dB (A)) sowie zur Tagzeit (>55 dB (A)) auf. Demnach sind auf diesen Bauparzellen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (mindestens der Schallschutzklasse 1) vorzusehen. Sollte die Anordnung von Wohn-/Schlafräumen nicht auf der von der St 2275 abgewandten Seite erfolgen, müssen die Schallschutzfenster der Aufenthaltsräume mit schallgedämpften Be- und Entlüftungseinrichtungen vorgesehen sein.

Weiterhin sind im Bereich der genannten Bauparzellen keine Balkone zulässig.

- ➔ Die im ursprünglichen Bebauungsplan (i.d.F. vom 20.01.2000) sowie der 1. Änderung (i.d.F. vom 25.09.2014) unter der Ziffer 12.0 geführte Festsetzung bezog sich auf eine schalltechnische Untersuchung i.d.F. vom 06.07.1998. Diese liegt der Verwaltung nicht vor. Der Verwaltung liegt aber eine aktuellere schalltechnische Untersuchung i.d.F. vom 25.05.1999 vor. Diese trifft geringfügig angepasste Aussagen zu den notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen. Darüber beziehen sich sowohl die Festsetzungen der bisherigen Bebauungsplanfassungen, basierend auf dem Gutachten i.d.F. vom 06.07.1998, als auch das vorliegende Gutachten i.d.F. vom 25.05.1999 auf eine Ausrichtung der Wohngebäude an den festgesetzten Baugrenzen.

Somit sind die vorgenommenen Anpassungen der Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung erforderlich. Einerseits da die überbaubare Grundstücksfläche neu definiert wird und somit ein potenziell größerer überbaubarer Bereich innerhalb der Grenzwertüberschreitungen liegt. Andererseits da nun Bezug auf das aktuellere Gutachten (i.d.F. vom 25.05.1999) genommen wird.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter dem Kapitel 6.4, S. 18 verwiesen.

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

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

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel „3.2 Umweltprüfung“ verwiesen (siehe S. 10).

### **6.2 Umweltschutz**

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

Dies wird dahingehend berücksichtigt, indem es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Plan an die bereits realisierte Erschließung angepasst sowie Festsetzungen vereinfacht. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur Anpassung von bereits erschlossenen Bauland an heutige Nutzungsanforderungen und somit einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Innenentwicklung bei.

### **6.3 Klimaschutz**

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

Die bereits im ursprünglichen Plan vorhandene und auch in der 2. Änderung übernommene Festsetzung zur Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen in den privaten Gartenanlagen, trägt mit der damit verbundenen Durchgrünung des Wohnbaugebietes bereits zum Klimaschutz bei.

Da es sich bei der Planung aber um ein bereits voll erschlossenes und weitestgehend bebautes Wohnbaugebiet handelt, verzichtet die Stadt Hofheim i. UFr. unter Beachtung des Grundsatzes zur Gleichbehandlung der Bauherren auf die Aufnahme neuer Festsetzungen zum Klimaschutz.

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

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der

„Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

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

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist in Form von Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den ursprünglichen Bebauungsplan eingeflossen. Diese Festsetzungen wurden im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst übernommen (Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen). Darüber hinaus wurde im Gutachten ein Lärmschutzwall gefordert der im Rahmen der Erschließung des südlichen Teilbereiches des Baugebietes bereits zum Teil realisiert wurde. Der verbleibende Teil des Lärmschutzwalles wird aktuell im Anschluss an die erfolgte Fertigstellung der Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Baugebietes geplant und realisiert. Der Lärmschutzwall liegt außerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplan sowie dessen 1. Änderung und somit auch außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung.

## **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

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

Durch die Bebauungsplanänderung werden u.a. Festsetzungen für ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet vereinfacht. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur Anpassung von bereits erschlossenen Bauland an heutige Nutzungsanforderungen und somit einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Innenentwicklung bei.

## **6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

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

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes für ein bestehendes kleines Wohnbaugebiet. Es findet keine zusätzliche Neuausweisung von Bauflächen statt. Es werden lediglich Festsetzungen vereinfacht. Somit trägt die Stadt Hofheim i. UFr. zur besseren Nutzbarkeit von bereits erschlossenen Bauland und somit zu einer besseren Nutzbarkeit bestehender Baulücken bei.

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

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

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

## **6.10 Belange der Wirtschaft**

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

**6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

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

**6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

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

**6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) und des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt.

**6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sind damit ausreichend berücksichtigt.

**6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

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

**6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da das Wohnbaugebiet an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Die Belange des Güterverkehrs haben aufgrund der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine untergeordnete Rolle.

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

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

### 6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

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

### 6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartierten Areal befindet.

### 6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

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

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 1,2 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>in %</b>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>12.159 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. Allgemeines Wohngebiet	10.327 m <sup>2</sup>	84,9 %
./. Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	1.689 m <sup>2</sup>	13,9 %
./. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg (öffentlich)	8 m <sup>2</sup>	0,1 %
./. Grünflächen (öffentlich)	45 m <sup>2</sup>	0,4 %
./. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	90 m <sup>2</sup>	0,7 %

## **8. Bodenordnerische Maßnahmen**

Da das Baugebiet bereits vollständig erschlossen ist und der noch herzustellende Rest des Lärmschutzwalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aktuell realisiert wird, sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

### **AUFGESTELLT**

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

Haßfurt, 07.07.2023

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau