

MARKT BURGPREPPACH
LANDKREIS HASSBERGE



Begründung
zur
1. Änderung
des
Bebauungsplanes
“Gemeinfeld II“
Gemarkung Gemeinfeld
Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Stand: 16.07.2019

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Planungsziele	3
3. Verfahren der 1. Änderung	4
Umfang der 1. Änderung mit Tabelle	5
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
4. Lage und Umgrenzung des Plangebiets	7
4.1 Lage im Raum	7
Lageplan mit neuer Grundstücksaufteilung	9
4.2 Geographische Übersicht / Landschaft	10
5. Bebauungsplan	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2 Bauweise	11
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Garagen	11
6. Erschließung	11
6.1 Verkehrserschließung	11
6.2 Grundwasser, versickerungsfördernde Massnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser und Abwasserbeseitigung	12
6.3 Brandschutz	12
7. Emissionen	12
7.1 Lärm	12
8. Immissionen	12
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1. Allgemeines

Der Marktgemeinderat von Burgpreppach hat am 24.01.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gemeindeteil Gemeinfeld beschlossen und wurde im August 2001 rechtsverbindlich.

Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist der vorliegende Bebauungsplan maßgebend.

Das am nordöstlichen Ortsrand vorgesehene Wohngebiet schließt nördlich an das vorhandene Baugebiet an.

Im Westen schließt das Baugebiet an einen Wirtschaftsweg an.

Als Grundlage diene der Flächennutzungsplan, sowie die Untersuchungen der Ortsplanungsstelle für Unterfranken.

In das Planungsgebiet einbezogen werden die Grundstücke Fl.Nr. 742, 742/1, 742/2, 742/3, 742/4, 742/5, 742/6, 742/7, 742/8, 742/9, 742/10 und Teile der Grundstücke Fl.Nr. 518, 737, 743 und Fl.Nr. 743/1 der Gemarkung Gemeinfeld.

Das Planungsgebiet ist mittlerweile bereits erschlossen.

2. Planungsziele

Die Bebauungsstruktur des Altortes soll ins Siedlungsgebiet in aufgelockerter Form übernommen werden.

Der vorliegende Entwurf bietet die Möglichkeit, acht Grundstücke vom Wirtschaftsweg aus zu erschließen und das Baugebiet von Westen nach Osten hin „wachsen“ zu lassen.

Durch bodenordnende Maßnahmen sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in ihrer geometrischen Form verändert und als Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr) sollen in das Eigentum der Marktgemeinde übergehen.

Der nördliche und östliche Rand des Baugebietes wird nur locker mit standortgebundenen Großgehölzen bepflanzt, um das „Hineinfließen“ der freien Natur in die Bebauung zu ermöglichen. Die vorhandene Heckenbepflanzung an der westlichen Grenze des Baugebietes bleibt erhalten.

3. Verfahren der 1. Änderung

Im Bebauungsplan "Gemeinfeld II" soll die Festsetzung der erdgeschossigen Bauweise auf eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen geändert werden. Weiterhin werden die textlichen Festsetzungen reduziert, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn

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

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

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

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

Umfang der 1. Änderung:

Abschnitt III Verbindliche Festsetzungen			
Ziffer	Bezeichnung	Änderung	Neuer Text
3.0	Maß der baulichen Nutzung	Bisheriger Text entfällt; Neufassung	Zahl der Vollgeschosse: II
5.0	Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Nutzung	Die gesamte Ziffer 5.0 (Unterziffern 5.1 bis 5.5) entfällt ersatzlos	
6.0	Höhenfestsetzungen	Die gesamte Ziffer 6.0 (Unterziffern 6.1 bis 6.3) entfällt ersatzlos	
7.0	Nebenanlagen	Die gesamte Ziffer 7.0 entfällt ersatzlos	
9.0		Ergänzung Überschrift; Es wird die neue Unterziffer 9.4 angefügt	Neue Überschrift: Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser und Abwasserbeseitigung Ziffer 9.4: (Text unten als Fußnote*)
10.0	Einfriedungen	Die gesamte Ziffer 10.0 entfällt ersatzlos	
11.0	Geländegestaltung	Die gesamte Ziffer 11.0 entfällt ersatzlos	

Zeichenerklärungen zu den planlichen Festsetzungen			
Ziffer	Bezeichnung	Änderung	Neuer Text
6.0	Überbaubare Grundstücksfläche	Bisheriger Text zur Firstrichtung (3. Planzeichen) entfällt; Neufassung	Mögliche Modellstellung mit unverbindlicher Firstrichtung
7.0	Garagen	Bisheriger Text entfällt; Neufassung	Unverbindliche Modellstellung der Garage

*) Text:

9.4 Die Bauplätze, für welche ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerungseinrichtung besteht, müssen über eine dem Stand der Technik entsprechende Grundstückskläranlage mit biologischer Nachreinigung verfügen (DIN 4261 –z.Zt. Anforderungsziel C). Des Weiteren sind auf den Grundstücken je 10 m² befestigte Fläche 0,20 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,007 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Die Regenrückhaltung und die Grundstückskläranlage sind in den Planunterlagen für das Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen (Grundstückskläranlage, Regenrückhaltung, etc.) sind vor Inbetriebnahme von einem Privaten Sachverständigen Wasserwirtschaft (PSW) abzunehmen. Die Kosten hierfür hat der Grundstückserwerber zu tragen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Billigungs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes
§ 2 Abs. 1 BauGB 16.07.2019

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss,
§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Förmliche Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB),
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4a Abs. 2 BauGB vom bis

Ortsübliche Bekanntmachung der Gelegenheit zur Stellungnahme,
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
(kein Hinweis auf umweltbezogene Informationen)
§ 13 Abs. 3 BauGB

Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme
zum Bebauungsplanentwurf,
§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. Abs. 2 BauGB vom bis

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen,
§ 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss,
§ 10 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses,
§ 10 Abs. 3 BauGB

4. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

4.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Gemeinfeld der Marktgemeinde Burgpreppach liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken am südwestlichen Haßbergtrauf und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr.

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

In etwa 500 m südlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße 303 und am westlichen Ortsrand von Gemeinfeld führt die Kreisstraße HAS40 nach Birkach.

Nachbargemeinden sind, von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Maroldsweisach, Pfarrweisach, Ebern, Königsberg i. Bayern und Hofheim i. UFr.

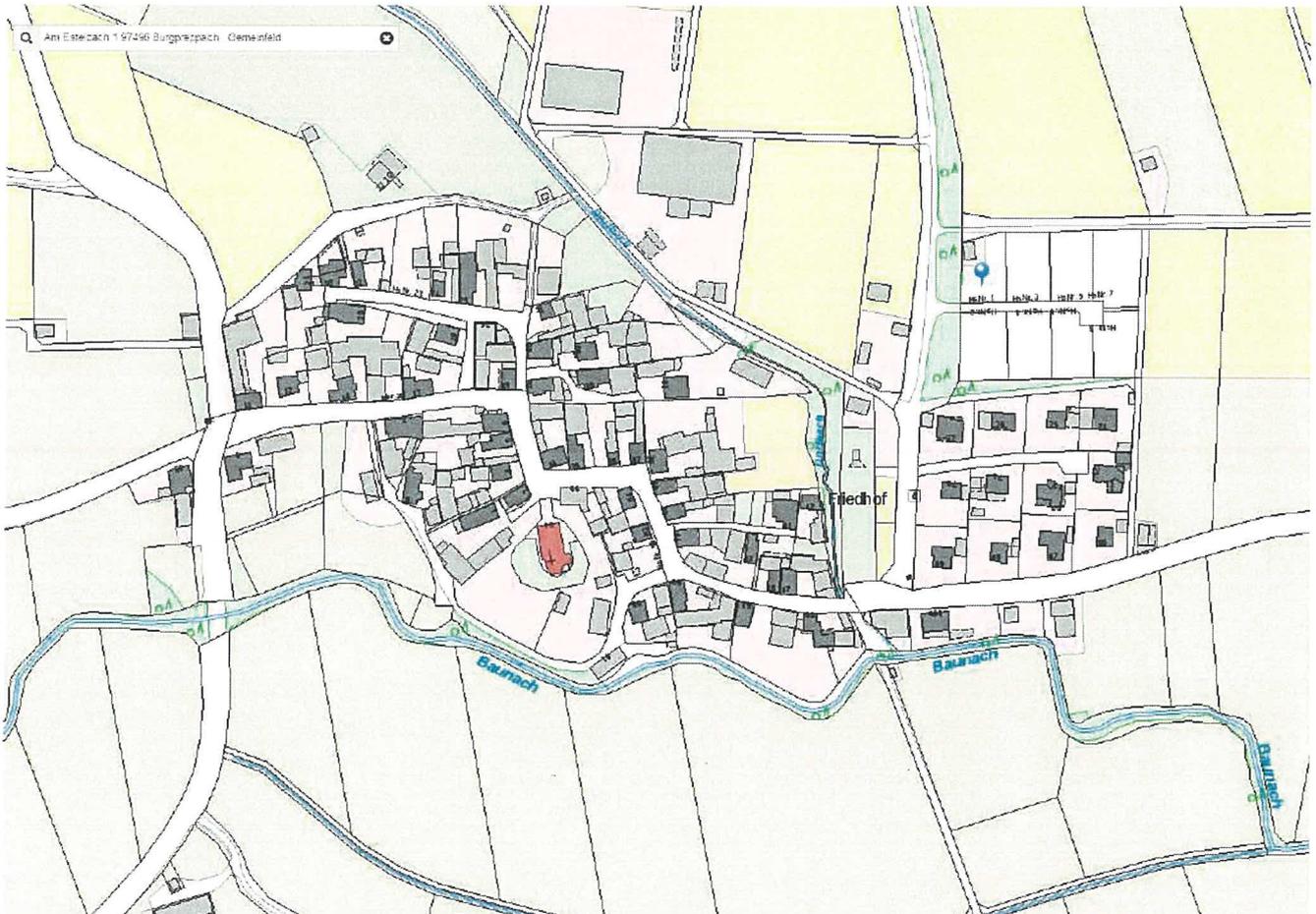
Die Marktgemeinde Burgpreppach gliedert sich in acht Ortsteile.



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gemeinfeld II"
Gemarkung Gemeinfeld, Markt Burgpreppach - Entwurf

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 1,12 ha liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage Gemeinfeld an der Straße Am Estelbach.



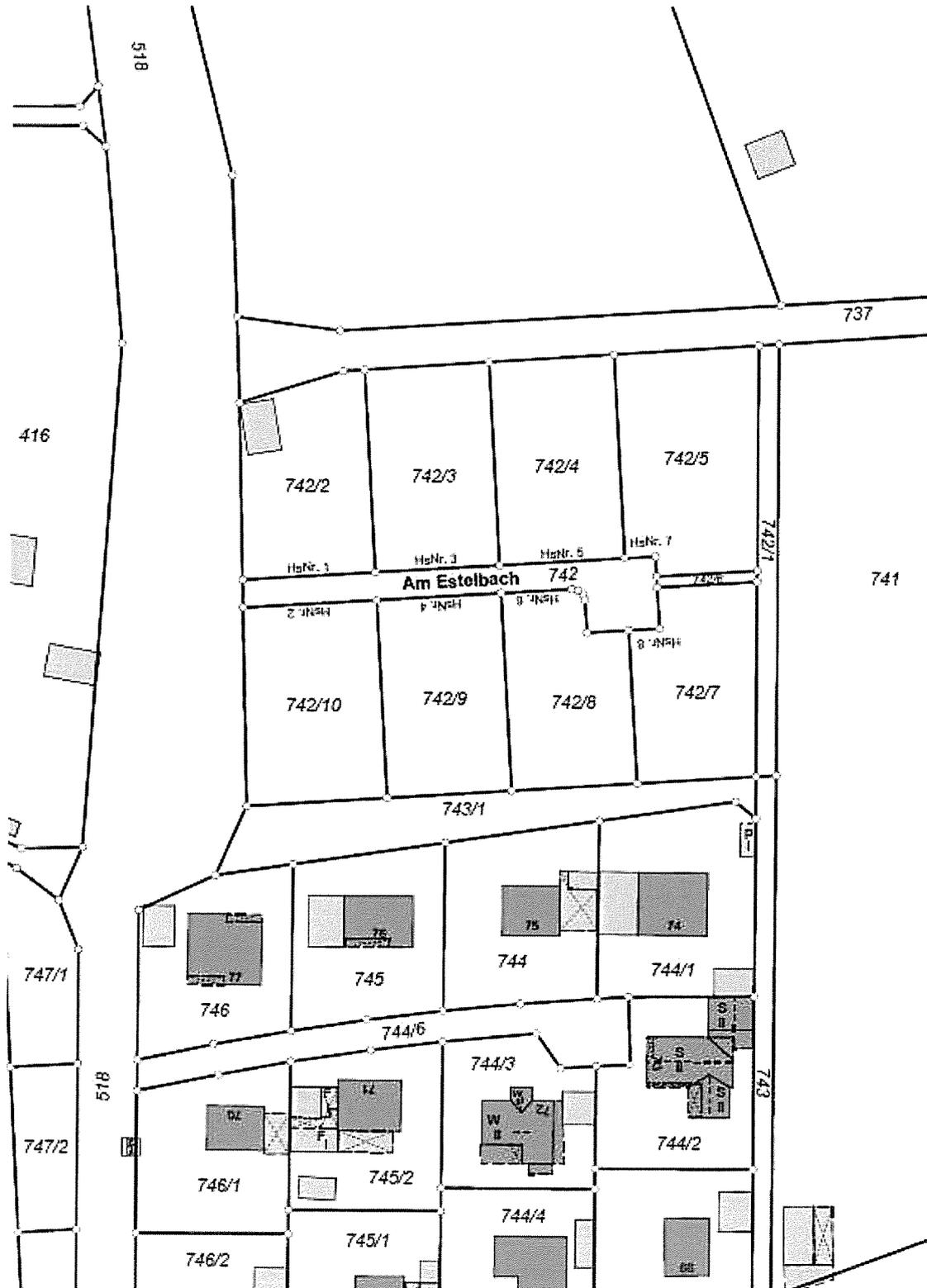
TOP-Karte aus BayernAtlas, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 293 bis 297 m ü.NN.

Die betroffene Flurnummern lauten: 742, 742/1, 742/2, 742/3, 742/4, 742/5, 742/6, 742/7, 742/8, 742/9, 742/10 und Teile der Fl.Nr. 518, 737, 743 und Fl.Nr. 743/1 der Gemarkung Gemeinfeld

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gemeinfeld II"
Gemarkung Gemeinfeld, Markt Burgpreppach - Entwurf

Lageplan mit neuer Grundstücksaufteilung



4.2 Geographische Übersicht / Landschaft

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

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

Es finden sich weiterhin Löß, Lößlehm und Decklehm.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

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

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

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

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Typischen Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum typicum*) im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zählen.

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

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

5. Bebauungsplan

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren ausschließlich als Ackerland genutzt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das mittlerweile bereits erschlossene neue Wohngebiet hat acht Bauplätze.

5.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO mit der zulässigen Nutzung zur Wohnbebauung ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5

5.2 **Bauweise**

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

5.3 **Überbaubare Grundstücksfläche und Garagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Gebäude in möglichen Modellstellungen mit unverbindlicher Firstrichtung und die Garagen mit unverbindlicher Modellstellung zulässig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Am Estelbach nach Westen der Ortslage Gemeinfeld. Die ca. 500 m entfernte, südlich gelegene Bundesstraße 303 erreicht man über die am Westrand von Gemeinfeld liegende Kreisstraße HAS40.

Im neuen Wohngebiet ist die Erschließungsstraße Am Estelbach mit einer entsprechenden Wendeanlage bereits vorhanden.

6.2 Grundwasser, versickerungsfördernde Massnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser und Abwasserbeseitigung

siehe Abschnitt III Verbindliche Festsetzungen, Punkt 9.1 bis 9.4 der 1. Änderung des
Bebauungsplanes „Gemeinfeld II“ im Gemeindeteil Gemeinfeld, Markt Burgpreppach

6.3 Brandschutz

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

1. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib_but_flaechenfuerdiefeuerwehr_20070201.pdf

2. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) in der erforderlichen Menge (Grundschutz) ist
durch die Gemeinde sicher zu stellen. Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden
Brandschutz sind im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit den Brandschutz-
dienststellen festzusetzen.

7. Emissionen

7.1 Lärm

Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

8. Immissionen

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

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 1,12 ha großen Fläche nordöstlich von Gemeinfeld ist das neue Wohngebiet (Fl.Nr. 742, 743 und 518, Gemarkung Gemeinfeld) geplant.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Grundstücken.

Durch die künftige Nutzung werden keine Emissionen erwartet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für das neue Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Gemeinfeld (Fl.Nr. 742, 742/1, 742/2, 742/3, 742/4, 742/5, 742/6, 742/7, 742/8, 742/9, 742/10 und Teile der Grundstücke Fl.Nr. 518, 737, 743 und Fl.Nr. 743/1 der Gemarkung Gemeinfeld) für sinnvoll erachtet.

Markt Burgpreppach, den

Veitshöchheim, den 16. Juli 2019

Niediek
1. Bürgermeister



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