

Begründung

zum Bebauungsplan



„Ofenthaler Weg-Neufassung“ Stadt Hammelburg

gemäß § 13 a BauGB

(Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben zur Innenentwicklung der Städte)

1. Anlass der Planung

Der Stadtrat beschloss am 10.09.2007, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- a.) Ofenthal II vom 02.02.1987
- b.) Ofenthaler Weg vom 04.08.1972 mit 1. Änderung vom 10.01.1987

der Stadt Hammelburg, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern. Die Änderungsplanung wird unter der Bezeichnung „**Ofenthaler Weg-Neufassung**“ geführt.

Aufgrund der Änderung der Verordnung über den „Naturpark Bayerische Rhön“ und der Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ vom 01.12.2003 i.V.m. Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg vom 14.02.2006, können die Grundstücke Fl. Nr. 1492/4, aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan **Ofenthal II** sowie Fl. Nr. 1731 und 1732 vormals Außenbereichsgrundstücke, die direkt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan **Ofenthaler Weg** angrenzen, und eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 1659, der Bebaubarkeit zugeführt werden.

2. Planungsanlass

Bereits 1994 wurde auf Anfrage der Stadt Hammelburg über die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl. Nr. 1731 und 1732 vom damaligen Landrat H. Neder schriftlich mitgeteilt, dass die beiden Grundstücke gem. §34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB im Rahmen einer Abrundungssatzung bebaubar sind. Im gleichen Schreiben wurde mitgeteilt, dass auch die Untere Naturschutzbehörde, im Gegensatz zu einer früheren Stellungnahme die Zustimmung zur Bebauung signalisiert.

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat am 30.01.1995 beschlossen, die Bebauungspläne „Ofenthal II und Ofenthaler Weg“ zu einem Bebauungsplan „Ofenthaler Weg“ zusammenzulegen. Dieser Beschluss, wurde bis auf die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentliche Belange, nicht vollzogen. Bei der Neufestsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“, rechtsverbindlich seit dem 10.12.2003, wurden die Grundstücke Fl. Nr. 1731 und 1732 aus der Schutzzone herausgenommen sie konnten dadurch in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hammelburg als WA-Flächen eingearbeitet werden.

Da der Bebauungsplan einen möglichst breiten Spielraum für vielfältige und individuelle bauliche Entwicklung gewährleisten soll, wurden Grundzüge aus den Materialien Nr. 5 „**Schlanker Bebauungsplan für Wohngebiete**“ mit eingearbeitet. Da die Grundzüge der Planung nicht weiter berührt werden, die Konzeption der Planung eine andere Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die Ausweisung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet weiterhin Gültigkeit behält, wird die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

3. Planungsziel (Anwendung des § 13a BauGB)

Ziel dieser Novellierung ist eine Stärkung der Innenentwicklung der Ortslagen gegenüber weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Durch die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.1492/4, 1731 und 1732 und einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 1659 wird der Innenentwicklung in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Da die beide rechtsverbindlichen Bebauungspläne **Ofenthaler Weg** und **Ofenthal II** über 30 Jahre alt sind, werden sie geändert, zusammengefasst, und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angepasst (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sie werden unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan „**Ofenthaler Weg-Neufassung**“ geführt.

Die Änderungsplanung gem. § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB, stellt u. a. „**eine andere Maßnahme der Innenentwicklung**“ dar, somit kann der Bebauungsplan „Ofenthaler Weg-Neufassung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Unter dem Begriff „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6. Nr.4 BauGB)

In Betracht kommen insbesondere u. a.:

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert **oder** durch einen **neuen** Bebauungsplan abgelöst werden soll. Gleichzeitig finden bei der Planung die in der Bodeschutzklausel gem.§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB definierten Grundsätze u. a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden ihre Anwendung

Die Planung wird gem. § 13a Abs. Nr. 1 BauGB durchgeführt, da der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Berechnungsgrundlage:

Es wurde die vom Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (also nicht sein Geltungsbereich) ermittelt. Auszugehen ist gem. § 13a Abs. 1Satz 2 BauGB regelmäßig von der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Das ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Damit ist in erster Linie also die festgesetzte Grundflächenzahl zugrunde zu legen, die Versiegelung beispielweise durch Erschließungsanlagen bleibt außer Betracht. Die Fläche der Baugrundstücke ist dann mit der mit dieser GRZ zu multiplizieren.

Ergebnis:

Flächen der Grundstücke in den BPL Ofenthaler Weg und Ofenthal II betragen **= 27.786 m²**
Im Bebauungsplan festgesetzte **GRZ = 0,4**

$$\text{Grundfläche} = 27786 \text{ m}^2 \times 0,4 = 11.114,4 \text{ m}^2$$

damit wird der in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20. 000 m² nicht überschritten

Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Ofenthaler Weg-Neufassung“ treten die Bebauungspläne „Ofenthal II und Ofenthaler Weg einschließlich ihrer Änderungen außer Kraft.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hammelburg (Stand 14.2.2006) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Ofenthaler Weg-Neufassung**“ als WA-Fläche (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) dargestellt

5. Lage

Das Plangebiet Ofenthaler Weg- Neufassung liegt nördlich des Stadtkerns von Hammelburg, eingebettet in die Weinberglage „Ofenthal“. Entlang des äußeren Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,2 ha hiervon sind ca. **91,4 % bebaut**.



Geltungsbereich Ofenthaler Weg – Neufassung



Grenze Landschaftsschutzgebiet

6. Prüfung des § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB



Baugrundstücke Fl. Nr. 1731 und 1732

FFH Gebiet

Eine einschlägige Überprüfung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ergab, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes **nicht betroffen sind**.

7. Grundstücksgrößen

Die Flächengrößen der bebaubaren Grundstücke betragen:

Fl. Nr. 1492/4	613 m ²
Fl. Nr. 1731	619 m ²
Fl. Nr. 1732	613 m ²
Teilfläche aus Fl. Nr. 1659	903 m ²
Gesamtfläche	2.748 m²

8. Erschließung

Die bebaubaren Grundstücke werden ordnungsgemäß erschlossen:

- a) das Grundstück Fl. Nr. 1492/4 über die Straße „Eselpfad“
- b) die Grundstücke Fl. Nr. 1731 und 1732 über die Straße „Zur Kanzel“
- c) die Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 1659 über die Straße „Ofenthaler Weg- Zur Kanzel“

9. Grünordnung

Das Plangebiet „Ofenthaler Weg“ ist zu ca. 92 % mit Wohngebäuden bebaut und ordnungsgemäß eingegrünt. Für die vier neu zu bebauenden Grundstücke wird mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm, entsprechen der Nr. 2.7 der weiteren Festsetzungen pro Grundstück vorgeschrieben. Des weitern wird mit den Bauherren ein entsprechendes Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“ ausgehändigt, in den Empfehlungen zur Grünordnung aufgeführt sind.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und die weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, die Eingriffe aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für die Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

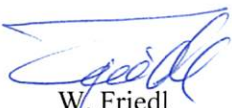
11. Planungsrechtlicher Hinweis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ofenthaler Weg-Neufassung“ wurden im Vorgriff auf die ab dem 01.01.2008 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung gefasst. Der Bebauungsplan „Ofenthaler Weg“ kann frühestens ab den 01.01.2008 rechtsverbindlich werden.

Von den Bauwilligen ist daher gemäß Art. 83 Abs. 1 BayBO (neu) „Übergangsvorschriften“ eine Erklärung bei der Stadt Hammelburg abzugeben, dass sie damit einverstanden sind, dass die Vorschriften der BayBO 2008, in der ab dem 1. Januar 2008 geltenden Fassung, im Bebauungsplan „Ofenthaler Weg-Neufassung“ Anwendungen finden.

Hammelburg, den 05.12.2007

gesehen


W. Friedl
VFA


D. Mohr
Stadtbaumeister