

## Begründung

zur 2. Änderung des  
Bebauungsplanes UT-bpl-07B „Rothenäcker“  
im Stadtteil Untererthal  
*Bebauungsplan der Innenentwicklung*  
*nach § 13a BauGB*

Flurnummer: 959/25; 959/35; 955//2; 955/3;  
Teilfläche 959/19 (CEF-Maßnahme)

Gemarkung: Untererthal

Gemeinde: Stadt Hammelburg

Landkreis: Bad Kissingen

in der Fassung vom 08.09.2015, Index B: 21.01.2021

Planer:

Stadt Hammelburg, Bauabteilung

Am Marktplatz 1, 97762 Hammelburg

## 1 Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Hammelburg und seinen Ortsteilen ist derzeit sehr groß. Dies ist einerseits erfreulich, dass viele – vornehmlich junge Familien – sich hier ein Eigenheim zulegen wollen. Andererseits gilt es, dass durch die Verwaltung den Interessierten auch attraktive Bauplätze geboten werden können, die einer Abwanderung in umliegende Gemeinden entgegenwirken. Rechtliche Voraussetzungen für die Nutzung als Bauplatz müssen geschaffen werden.

Auch im Stadtteil Untererthal sind derzeit acht Bewerber für einen Bauplatz, die auch umgehend bauen wollen, bekannt (Stand: 05/2020).

Im Stadtteil Untererthal gibt es derzeit 27 freie private Bauplätze, jedoch ist nur ein Eigentümer bereit sein Grundstück zu verkaufen (Stand: 05/2020).

Es wurde nach Möglichkeiten gesucht, ungenutzte Plangebiete einer Wohnbebauung zuzuführen, um der gegenwärtigen Nachfrage nachzukommen. Ältere Bebauungspläne könnten hier für eine gewisse Nachverdichtung und bessere Ausnutzbarkeit von Flächen „fit“ gemacht werden.

Hierbei wurde auch die im oben bezeichneten Bebauungsplan liegende „Spielplatz“-Fläche in Erwägung gezogen. Seitens des zuständigen Arbeitskreises Bauleitplanung des Kreisjugendrings Bad Kissingen wurde einer anderen Nutzung (Wohnbebauung) zugestimmt. Jedoch teilte die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen mit, die Einbeziehung des Grundstücks mit der FlurNr. 959/15, Gemarkung Untererthal, aufgrund des einzuhaltenden Richtlinienabstandes nach der technischen Richtlinie VDI 3894 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – zum Schweinestall nicht möglich ist.

Demnach kommt lediglich folgende Örtlichkeit für die Schaffung eines Bauplatzes in Frage:

### **„Am Hahn“, Fl.Nr. 959/25 Gemarkung Untererthal**

Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass das Grundstück Fl.Nr. 959/25 Gemarkung Untererthal, Am Hahn, nordwestlich an den Friedhof angrenzend, als Baugrundstück geeignet ist. Grundstückseigentümer ist die Stadt Hammelburg. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rothenäcker“ als Grünfläche ausgewiesen und war ursprünglich als Erweiterung für den Friedhof vorgesehen. Die geplante Friedhofserweiterung wird nach Aussage der Friedhofverwaltung jedoch nicht mehr benötigt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist diese Fläche ebenfalls als

Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Grundstück ist Teil eines bestehenden Wohngebietes, verkehrstechnisch über die Straße „Am Hahn“ erschlossen und kann an das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Fläche liegt momentan brach.

## 2 Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Seit 1993 gibt es für den Bereich „Rothenäcker“ einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Zu großen Teilen besteht dieser aus einem allgemeinen Wohngebiet. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine großflächig angelegte Streuobstwiese. Es entstand ein Wohngebiet einschließlich Spielplatz und Kindergarten (im südlichen Bereich) und einer öffentlichen Grünfläche und Friedhof im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der großen Anzahl an Bauinteressenten und dem fehlenden Bauland wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

In einem 1. Änderungsverfahren wurde 1997 der Bebauungsplan „Rothenäcker“ dahingehend geändert, dass aus den vier Grundstücken „Am Hahn“ nunmehr fünf Grundstücke ausgewiesen wurden. Davon betroffen waren die FlurNr. 959/26, 959/30 und 959/31 der Gemarkung Untererthal.

## 3 Aktuelle Beschlusslage

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat bereits in seiner Sitzung am 18. Mai 2015 öffentlich über diesen Vorschlag beraten und befürwortet den Vorschlag der Verwaltung die ursprünglich zur Friedhofserweiterung vorgesehene öffentliche Grünfläche, Fl.Nr. 959/25 Gemarkung Untererthal zur Schaffung eines neuen Bauplatzes zu nutzen. Ziel der Bebauungsplanung ist daher, das ungenutzte Plangebiet einer „allgemeinen Wohnbebauung“ zuzuführen.

Das Änderungsverfahren wird unter der Bezeichnung

**UT-bpl-07 B „Rothenäcker, 2. Änderung“** geführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die in der Zeit vom 05.10.2015 bis 04.11.2015 stattgefunden hat, wurde seitens der Unteren Baubehörde am Landratsamt Bad Kissingen empfohlen, das Verfahren nach § 13a BauGB weiterzuführen.

Im Rahmen der Abwägung hat der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg der Fortführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugestimmt (Billigungsbeschluss vom 15.06.2020).

#### 4 Begründung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß

##### § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.07.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Dies gilt für Änderungen von Bebauungsplänen nach § 13 a Absatz 4 BauGB entsprechend.

Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Nachverdichtung erfüllt. Die Teiländerung des Bebauungsplans UT-bpl-07 „Rothenäcker“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) definierten Voraussetzungen erfüllt sind.

Da das geplante Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 1.110 m<sup>2</sup> weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 verzichtet werden.

Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

***Die 2. Änderung bezieht sich auf die FlurNr. 959/25 der Gemarkung Untererthal und eine Teilfläche der Flurnummer 955 (Straße „Am Hahn“), die derzeit ein Verbindungsstück zur Grundstücksfläche 959/25 ist und nicht***

**benötigt wird. Die Teilfläche soll mit dem zukünftigen Baugrundstück verschmolzen werden. Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes UT-bpl-07 „Rothenäcker“ bleiben unberührt. Aus der 2. Änderung leitet sich eine CEF-Maßnahme ab, die auf einer Teilfläche FlurNr. 959/19 Gemarkung Untererthal vollzogen wurde. Die CEF-Maßnahme wird als Festsetzung im Bebauungsplan verankert, um Verbindlichkeit zu erlangen.**

## 5 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Rothenäcker“ wird wie folgt beschrieben:

Im Norden grenzt das Plangebiet an die öffentliche Straße „Am Hahn“, im Süd-Osten an den örtlichen Friedhof und im übrigen Bereich an die bestehende Wohnbebauung. Die bestehende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Die vorgesehene Nutzung als „Wohnbebauung“ wirkt sich auf die Darstellungen im Übrigen und insbesondere auf die überwiegend bestehende Wohnbebauung nicht in einer Weise aus, die dessen Nutzung berührt. Der Umfang der dargestellten Änderungsfläche (1.100 m<sup>2</sup>) ist so begrenzt, dass im Verhältnis zur Gesamtfläche des Geltungsbereichs keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen. Weder die unmittelbare Umgebung noch das gesamte Stadtteilgebiet werden in ihrer bisherigen Darstellung beeinträchtigt.



(Darstellung nicht maßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

vollständig:	FlurNr. 959/25 Gemarkung Untererthal
teilweise:	FlurNr. 959/19 Gemarkung Untererthal (CEF-Maßnahme, M 1);  FlurNr. 955 Gemarkung Untererthal (Verbindungsstück zwischen Straße „Am Hahn und Baugrundstück)



(Darstellungen nicht maßstäblich)

## 6 Flächennutzungsplan - Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg mit der 2. Änderung in der Fassung vom 17. Januar 2005 ist nach entsprechendem Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Bad Kissingen und erfolgter Bekanntmachung rechtskräftig. Die einzelnen weiteren Änderungen zu dieser aktuellen Gesamtfassung beziehen sich auf Teilbereiche und werden an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt, da sie hier räumlich ohne Bezug und daher ohne Belang sind.

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, in die gemeindliche Planung integriertes Bodennutzungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Hammelburg auf. Im

rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist der Planbereich als „Grünfläche“ dargestellt.



*(Darstellung nicht maßstäblich)*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rothenäcker“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung) auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit dieser Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes berichtigt (1. Berichtigung).

Das in Aufstellung befindliche Änderungsverfahren, 26. Änderung des FNP, kann ohne Aufhebungsverfahren durch einfachen Beschluss des Rates aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zur Flächennutzungsplanänderung vom 21.09.2015 wird daher aufgehoben (Vollzug Bau-, Forst- und Umweltausschuss am 15.06.2020).

Mit der Umnutzung der Fläche „Grünfläche“ in Fläche für ein allgemeines Wohngebiet werden die im § 1 Abs. Satz 1 BauGB aufgeführten Grundsätze umgesetzt. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die ursprünglich zur Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche wird als solche nach Aussage der Friedhofsverwaltung nicht benötigt.

Die Änderung ist mit den Vorgaben des Regionalplans „Main-Rhön (3)“ vereinbar. Dem Grundsatz, mit Flächen sparsam umzugehen, wird durch die Nutzung des Nachverdichtungspotentials und der Planung von Wohngebieten in der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine erkennbaren Auswirkungen auf landesplanerische Zielvorgaben, die als Fachkonzept des Naturschutzes und der Landespflege durch das Landschaftsentwicklungskonzept LEK Main-Rhön maßgeblich sind.

## 7 Bedarfsnachweis

Die Stadt Hammelburg befindet sich raumordnerisch im allgemein ländlichen Bereich. Der Regionalplan, Region Main-Rhön (3) weist Hammelburg als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum aus. Gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (3) soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort in besonderem Maße gestärkt werden.

Die verkehrstechnische Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort weist Qualitäten auf. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe der A7 liegt die Kernstadt wie auch die Ortsteile verkehrsgünstig.

Die Stadt Hammelburg bemüht sich seit Jahren einen unregelmäßigen Flächenverbrauch in den Außenbereich hinein nach Möglichkeit zu vermeiden oder auf das Mindestmaß zu reduzieren. In den letzten Jahren wurden sowohl in den Stadtteilen der Stadt Hammelburg als auch in der Kernstadt selbst durch private und städtische Initiative lediglich Innenflächen für die Entwicklung von Gewerbe- oder Wohnstandorten herangezogen.

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat mit Beschluss vom 16.07.2018 einen entsprechenden Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung gefasst und sich entsprechend diesem Grundsatz verpflichtet.

In der Kernstadt untermauern unter anderem folgende Großmaßnahmen die konsequente städtebauplanerische Umsetzung des Grundsatzes.

1. Fachmarktzentrum zwischen Kissinger Straße und Friedhofstraße
2. Bebauungsplangebiet Berliner Straße I (allgemeines Wohngebiet, Nachverdichtung)
3. Bebauungsplangebiet Berliner Straße II (allgemeines Wohngebiet, Nachnutzung einer ehemaligen Gärtnerei)
4. Bebauungsplangebiet Oberfeld zwischen Ofenthaler Weg und Bonifatiusstraße (allgemeines Wohngebiet, Nachverdichtung)

In den Stadtteilen bemüht sich die Stadtverwaltung weiterhin um die Wiederbelebung der Altorte. Hier wurde ein allein durch die Stadt finanziertes Zuschussprogramm aufgelegt, welches Ordnungsmaßnahmen bzw. Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in räumlich begrenzten Bereichen mit max. 10.000,00 € zzgl. Kindergeldzuschlag unterstützt. Diese Maßnahme wird gut angenommen. In den letzten Jahren seit Beginn des Programms vor etwa 5 Jahren wurden insgesamt ca. 54.000,00 € ausgeschüttet, weitere Maßnahmen laufen, es werden zusätzliche Maßnahmen angemeldet.

Damit gelingt es der Stadt Hammelburg nach und nach den Wohnbedarf in den Altorten ebenfalls zu decken. Zusätzlich zu dieser Maßnahme ermöglicht die Stadt Hammelburg in sehr moderater Form eine Nachverdichtung auf geeigneten Flächen bzw. sehr reduziert Ortsabrundungen, um den Bauplatzbedarf vor Ort decken zu können. Dies geschieht in der Regel sehr bedarfsorientiert, d. h. es werden Seitens der Verwaltung Wartelisten geführt und entsprechend auf den Bedarf reagiert.

Größere Neubaugebietsausweisungen in den Stadtteilen sind in den letzten Jahren nicht erfolgt. Auch erfolgt hin und wieder gezielt eine Eigentümeransprache, wenn Grundstücke unbebaut sind und unklar ist, ob die Grundstücke auch auf dem freien Markt angeboten werden können. Hierzu betreibt die Stadt auf Ihrer Internetseite eine eigene Grundstücksbörse über die die Eigentümer ihre Grundstücke zum Verkauf anbieten können.

Beispielhaft sei hier der Stadtteil Untererthal hervorzuheben. Durch Revitalisierungen von Brachflächen im Ort als auch durch Bauplatzverkäufe von klassischen Baulücken privater Grundstücksbesitzer wurde es möglich von zuletzt 18 bauplatzsuchenden jungen Familien dreizehn Familien zu vermitteln.

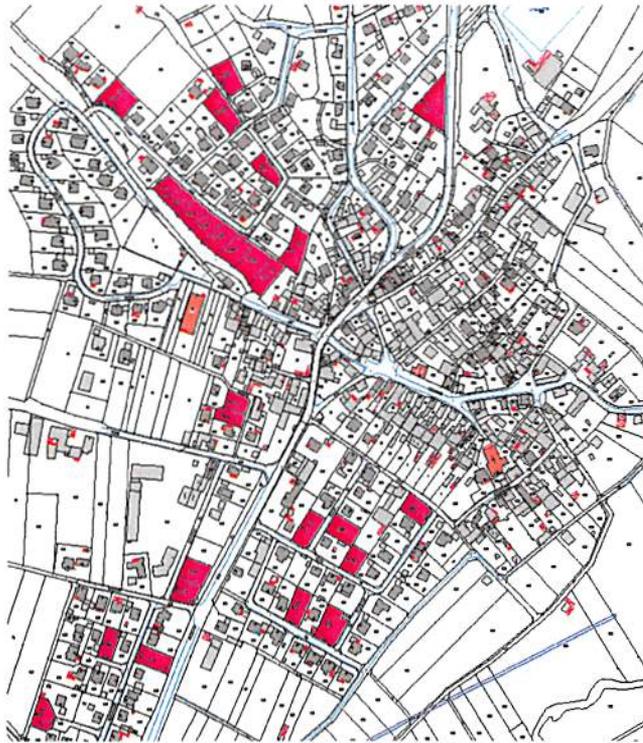


Gemarkung Untererthal, Stand: 03/2020

lfd Nr	Maßnahme (2019-2020)	FINr. bzw. HausNr.
1	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	1126
2	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	1121
3	Umbau Wohnhaus junge Familie	1120
4	Nachverdichtung; Neubau junge Familie auf bestehender Hofstelle	2504
5	Abbruch Einfamilienhaus, Neubau Mehrfamilienhaus	945/1
6	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	941
7	Abbruch Nebengebäude, Neubau junge Familie	272
8	Neubau Mehrfamilienhaus	257
9	Umbau Scheune zu Einfamilienhaus junge Familie	246
10	Aufstockung und Ausbau für junge Familie	3
11	Nachverdichtung; Neubau Wohnhaus junge Familie	226
12	Grundstücksteilung; Neubau Wohnhaus junge Familie	196/1
13	Renovierung Altbestand durch junge Familie	148

Ziel ist es auch in der vorliegenden Bauleitplanung eine nicht mehr benötigte Friedhofserweiterungsfläche einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Auch hier handelt es sich um eine klassische Nachverdichtungsmaßnahme.

Die vorhandenen Wohngebiete in Untererthal sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Stadtteil Untererthal kaum vorhanden.



In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben. Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Stadt Hammelburg mit der geplanten Ausweisung dieser Nachverdichtungsmaßnahme entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Dorf- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung sich bei einem Wohnortwechsel nach außerhalb von Untererthal verliert.

Mit der geplanten Ausweisung des Bauplatzes reagiert die Stadt Hammelburg auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Untererthal ohne Bauflächen zu bevorraten.

Der Stadt Hammelburg ist daran gelegen, für eine Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung des Grundstückes eine Bauverpflichtung in den Kaufvertrag aufnehmen, sodass kein brachliegendes Grundstück (sog. Enkelgrundstück) entsteht.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung: auf der ursprünglich als Grünfläche festgesetzten Fläche soll eine geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Die 2. Änderung verfolgt das Ziel auf der Flurnummer 959/25 der Gemarkung Untererthal eine Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. In diesem Zusammenhang sind sonstige Änderungen erforderlich:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen auf der südwestlich angrenzenden FINr. 959/19 (Schaffung eines CEF-Lebensraumes)
- Ebenfalls nicht mehr benötigt wird die Teilfläche der öffentlichen Straße „Am Hahn“ (aus FINr. 955 Gemarkung Untererthal). Die Straßenfläche wird somit dem Baugrundstück zugeschlagen. Neu vermessen: FINr. 955/2 (vorgesehen zur Verschmelzung mit dem neuen Baugrundstück FINr. 959/25) und 955/3 (vorgesehen zur Verschmelzung mit dem 3-Meter-Streifen entlang der Friedhofsmauer, FINr. 959/35, Gemarkung Untererthal)
- Schaffung einer Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Aufrechterhaltung der Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksseite auch für die Nachbarschaft Neu vermessen: Teil aus FINr. 959/35 Gemarkung Untererthal)

Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes UT-bpl-07 „Rothenäcker“ bleiben unberührt und gelten unverändert fort.

### **8.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung regelt § 4 BauNVO.

Die Planung der 2. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vor.

### **8.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen, Hinweise und weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rothenäcker“ sind anzuwenden. Die Planung der 2. Änderung sieht diesbezüglich keine Änderung vor.

### 8.3 Grünflächen

Im Bebauungsplan „Rothenäcker“ ist ein Pflanzgebot festgesetzt, wonach pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen ist (sh. Nr. 2.13). Der Bestand wird im Änderungsgebiet angerechnet.

Entlang der Grenze zum örtlichen Friedhof wird ein Grünstreifen als Sichtschutz festgesetzt. Die bestehende Begrünung im südöstlichen Teil ist grundsätzlich zu erhalten – mindestens in dem Umfang, dass dies mit der Bebauung vereinbar ist. Der Funktion als Sichtschutz ist dauerhaft gerecht zu werden. Bei Fällung hat spätestens in der folgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Hierbei sind Obst- und Laubbäume oder Sträucher gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan (B).5) zu pflanzen. Dies wurde im Rahmen der Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bad Kissingen, am 17.04.2019 festgelegt.

## 9 Erschließung

### 9.1 Straßen/Wege

Das Grundstück ist Teil eines bestehenden Wohngebietes, das verkehrstechnisch über die voll erschlossene Straße „Am Hahn“ angebunden werden kann.

Im Rahmen der Planüberarbeitung wurde geprüft, ob das Verbindungsstück (Teilfläche der FlurNr. 955 Gemarkung Untererthal, Straße „Am Hahn“) als solches erforderlich ist. Hierzu fanden Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt, den Stadtwerken Hammelburg GmbH und Bayernwerk AG statt. Da keine Einwendungen geltend gemacht wurden, wird das Verbindungsstück mit einer Teilfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> mit dem künftigen Baugrundstück (FINr. 959/25 Gemarkung Untererthal) verschmolzen und dem Verlauf der Straßenführung im angrenzenden Bereich angepasst. Die Teilfläche wurde vermessen und dem Baugrundstück zugeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen ging ein Antrag eines Nachbarn ein, mit der Bitte entlang der westlichen Grundstücksgrenze einen mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Weg freizuhalten, damit die angrenzende Nachbarschaft auch künftig die Möglichkeit hat von der rückwärtigen Grundstücksseite aus Holz anzuliefern. Dem Bau-, Forst- und Umweltausschuss wurden daher zwei Planvarianten zur Beratung und Beschlussfassung des Billigungsbeschlusses am 15.06.2020 vorgelegt.

Variante 1



Variante 2



Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde beschlossen, die Planvariante 2 zu billigen.

*Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat sich dafür ausgesprochen, dass wie im Planentwurf, 2. Variante in der Fassung vom 25.05.2020 dargestellt, die Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Hierzu wird die Verwaltung beauftragt noch vor dem Satzungsbeschluss der vorliegenden Änderungsplanung eine entsprechende Vermessung des drei Meter breiten Weges entlang der westlichen Grundstücksgrenze, FlNr. 959/25 zu veranlassen. Die Teilfläche wurde vermessen (jetzt: Teil aus FlNr. 959/35 Gemarkung Untererthal).*

## 9.2 Wasser/Abwasser

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Hammelburg gewährleistet. Durch Wasser- und Abwasserleitung in der angrenzenden Straße „Am Hahn“ kann das Plangebiet gut an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

## 10 Umweltbericht - Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rothenäcker“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

## 11 Gutachten / Untersuchungen

### Artenschutz

Ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP), Stand August 2017/September 2018 wurde durch das Büro für Freiraumplanung GbR Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, 97725 Elfershausen-Engenthal, erstellt. Die saP ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn Konflikt vermeidende Maßnahmen ergriffen werden. Im Hinblick auf die Erhaltung des örtlichen Zauneidechsenbestands sind ergänzende CEF-Maßnahmen erforderlich, die auch gleichzeitig zur Vermeidung von Tötung und Verletzung der Zauneidechse dienen. Die in Kapitel 3.1 der saP aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie die in Kapitel 3.2 der saP enthaltenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden. Das Ersatzhabitat für Zauneidechsen wurde auf der östlichen Teilfläche der FINr 959/19 Gemarkung Untererthal, unmittelbar angrenzend an das Änderungsgebiet angelegt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Grundstück mit der FINr. 959/19 ist im Änderungsplan dargestellt.



Die übrigen Vermeidungsmaßnahmen sind vom Bauherren zu gewährleisten und entsprechend in den Festsetzungen aufgenommen worden.

## 12 Kennzeichnungen/Hinweise/nachrichtliche Übernahmen

Für den Bebauungsplan UT-bpl-07 „Rothenäcker“ getroffene Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

## 13 Denkmalschutz

Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Danach sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände am Fundort zu belassen.

Hammelburg, .....15. Feb. 2021

  
Armin Warmuth  
Erster Bürgermeister



### Anlagen:

- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „2. Änderung des Bebauungsplanes „Rothenäcker“ in Untererthal, Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Büro für Freiraumplanung GbR, Engenthal 42, 97725 Elfershausen, Stand: August 2017/September 2018
- Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg, Stand Oktober 2018

*Begründung zum Änderungsverfahren Bebauungsplan UT-BPL-07 B „Rothenäcker, 2. Änderung“ in Untererthal, Index B: 21.01.2021*

- Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren „2. Änderung des Bebauungsplanes „Rothenäcker“ UT-bpl-07B im Stadtteil Untererthal nach Art. 13 und 14 DSGVO
- Merkblatt Bayerisches Landesamt für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Stand: 09/2018
- Planentwurf 1. Berichtigung Flächennutzungsplan mit Textteil