

STADT HAMMELBURG

vertreten durch

1. Bgm. Armin Warmuth

Am Marktplatz 1

97762 Hammelburg



## Begründung

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplans OT-bpl-03 „Renzberg“ im Stadtteil Obererthal**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

### **OT-bpl-03 A „Renzberg, 1. Änderung“**

Flurnummer:	209/21
Gemarkung:	Obererthal
Gemeinde:	Stadt Hammelburg
Landkreis:	Bad Kissingen

in der Fassung vom 18. September 2017

Planer:

Stadt Hammelburg, Bauabteilung

Am Marktplatz 1, 97762 Hammelburg

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**
- 2 Beschreibung des Änderungsgebietes**
- 3 Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**
- 4 Aktuelle Beschlusslage**
- 5 Begründung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 6 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
- 7 Flächennutzungsplan**
- 8 übergeordnete Planungen – städteräumliche Einbindung**
- 9 Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 9.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung**
  - 9.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung**
  - 9.3 Bauweise**
  - 9.4 Firstrichtung**
  - 9.5 Grünflächen**
  - 9.6 Verkehrsfläche**
- 10 Erschließung**
  - 10.1 Straßen/Wege**
  - 10.2 Wasser/Abwasser**
- 11 Umweltbericht – Umweltprüfung**
  - 11.1 Artenschutz**
- 12 Kennzeichnungen/Hinweise/nachrichtliche Übernahmen**
- 13 Denkmalschutz**

-vorläufige Planfassung-

## 1 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Bayern wurde durch die Bayerische Staatsregierung ein landesweites Flächenmanagement eingeführt. Aufgabe der Kommune hierbei ist unter anderem die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen.

Auch im Stadtteil Obererthal sind derzeit fünf Bewerber für einen Bauplatz, die auch umgehend bauen wollen, bekannt.

Im Stadtteil Obererthal gibt es 12 freie private Bauplätze, jedoch ist derzeit kein Eigentümer bereit sein Grundstück zu verkaufen.

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.

## 2 Beschreibung des Änderungsgebietes

### „Renzberg“, Fl.Nr. 209/21 Gemarkung Obererthal

Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass das Grundstück Fl.Nr. 209/21 Gemarkung Obererthal, am Ende der Renzbergstraße, als Baugrundstück geeignet ist. Grundstückseigentümer ist die Stadt Hammelburg. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Renzberg“ als Spielplatz ausgewiesen. Das Plangebiet wird umgeben von der bestehenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und liegt im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes.



**-vorläufige Planfassung-**

Auch aus Sicht des Kreisjugendrings am Landratsamt Bad Kissingen ist das vorhandene Angebot an Spielplätzen in Obererthal ausreichend. Die Anzahl der Kinder, die altersgemäß einen Spielplatz besuchen, ist vergleichsweise gering und die Wege zu den vorhandenen Spielplätzen sind kurz.

Im Rahmen der Innenverdichtung und der Baulandbereitstellung im Bereich „Renzberg“ in Obererthal ist es sinnvoll, die bestehende Wohnbebauung nordöstlich mit der Hineinnahme der Fläche zu erweitern.

Die sich daraus ergebende Festsetzung entspricht den Festsetzungen der unmittelbaren Umgebung des o.g. Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist diese Fläche ebenfalls als Spielplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

### **3 Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Seit dem Jahre 1997 gibt es für den Bereich „Renzberg“ einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Zu großen Teilen besteht dieser aus einem allgemeinen Wohngebiet. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Der großen Anzahl an Bauinteressenten und dem fehlenden Bauland wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

### **4 Aktuelle Beschlusslage**

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg berät sich in seiner Sitzung am 18. September 2017 öffentlich und befürwortet den Vorschlag der Verwaltung die ursprünglich als Spielplatz vorgesehene öffentliche Fläche, Fl.Nr. 209/21 Gemarkung Obererthal 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

**OT-bpl-03 A „Renzberg, 1. Änderung“** geführt.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahme wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Renzberg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung beschlossen.

## **5 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 OT-bpl-03 „Renzberg“ 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. 460 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 1. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die FlurNr. 209/21 der Gemarkung Obererthal. Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes OT-bpl-03 „Renzberg“ bleiben unberührt.***

## **6 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Renzberg“ wird wie folgt beschrieben:

Im Nord-Westen grenzt das Plangebiet an die öffentliche Straße „Renzbergstraße“ auf Höhe der Wendepalte der Sackgasse. Das Areal ist weitestgehend von Wohnbauflächen umgeben, lediglich im Norden grenzt es an unbebaute Flächen im Außenbereich. Die bestehende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ und 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

-vorläufige Planfassung-

der dargestellten Änderungsfläche (461<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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgendes Grundstück:

vollständig:	FlurNr. 209/21 Gemarkung Obererthal
teilweise:	- keine -

## 7 Flächennutzungsplan

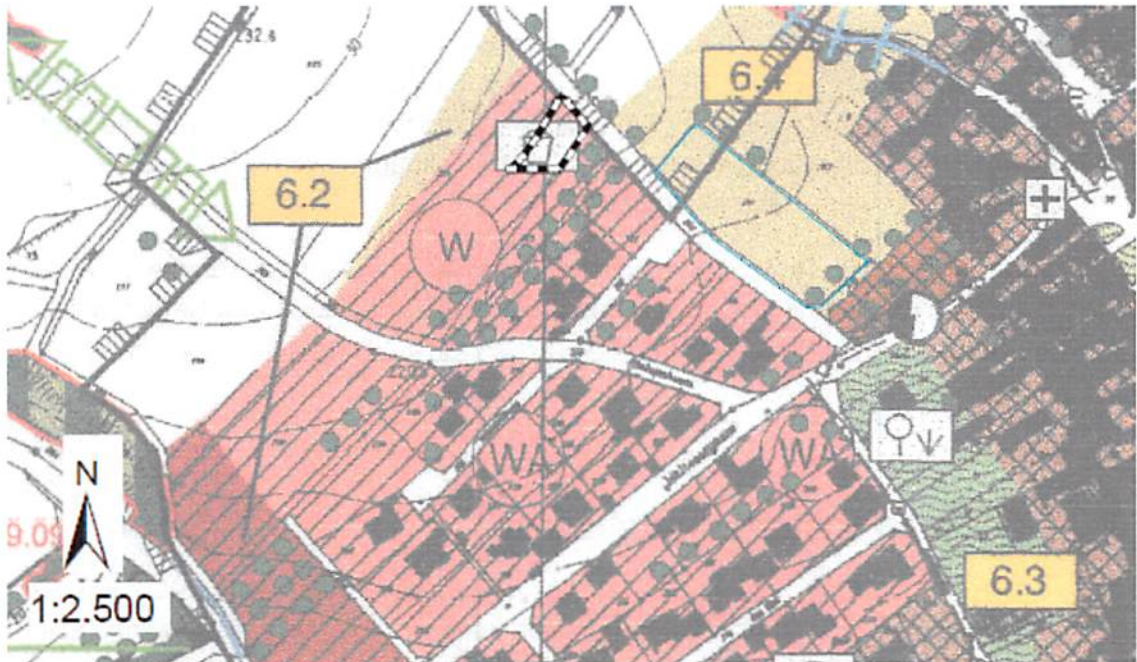
Der Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg mit der 2. Änderung in der Fassung vom 17. Januar 2005 ist nach entsprechendem Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Bad Kissingen und erfolgter Bekanntmachung rechtskräftig.

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 „Spielplatz“ dargestellt.

-vorläufige Planfassung-



(Darstellung nicht maßstäblich)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Renzberg“ 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.

## **8 übergeordnete Planungen – städteräumliche Einbindung**

Mit der Umnutzung der Fläche „Spielplatz“ 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 als Spielplatz vorgesehene Fläche wird als solche nicht benötigt. Auch aus Sicht des Kreisjugendrings am Landratsamt Bad Kissingen ist das vorhandene Angebot an Spielplätzen in Obererthal ausreichend. Die Anzahl der Kinder, die altersgemäß einen Spielplatz besuchen, ist vergleichsweise gering und

*-vorläufige Planfassung-*

die Wege zu den vorhandenen Spielplätzen sind kurz.

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

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die 1. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die FlurNr. 209/21 der Gemarkung Obererthal. Für das Planungsgebiet erfolgt eine Neuausweisung einer Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes OT-bpl-03 „Renzberg“ bleiben unberührt und gelten unverändert fort.

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung regelt § 4 BauNVO.

Die Planung der 1. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vor.

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

Das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Für den unbebauten Teilbereich wird die zulässige Geschosszahl aus der umgebenen Bebauung übernommen, damit der Maßstab des Ortsbildes gewahrt bleibt. Entsprechend des benachbarten Wohngebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit sind die Festsetzungen, Hinweise und weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Renzberg“ anzuwenden. Die Planung der 1. Änderung sieht diesbezüglich keine Änderung vor.



-vorläufige Planfassung-

### **9.3 Bauweise**

#### **Offene Bauweise**

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt werden. Sie ist ein wesentliches städtebauliches Element, das u.a. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dient. Die vorhandenen benachbarten Gebäude sind in offener Bauweise mit Grenzabstand errichtet. Daher ist aus städtebaulichen Gründen für die geplante Bebauung ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

### **9.4 Grünflächen**

Im Bebauungsplan „Renzberg“ ist ein Pflanzgebot festgesetzt, wonach pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen ist (sh. 1a)

Entlang der Grenze zur östlich angrenzenden Fläche ist ohnehin ein Grünstreifen festgesetzt. Diese bestehende Begrünung ist zu erhalten.

### **9.5 Verkehrsfläche**

Das Plangebiet liegt am Ende der Sackgasse „Renzbergstraße“, die als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Durch die Planung der 1. Änderung ergibt sich hierbei keine Änderung. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der bestehenden Verkehrsflächen wird durch die Änderung nicht erforderlich.

## **10 Erschließung**

### **10.1 Straßen/Wege**

Das Grundstück ist Teil eines bestehenden Wohngebietes, das verkehrstechnisch über die voll erschlossene Straße „Renzbergstraße“ angebunden ist.

### **10.2 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 „Renzbergstraße“ kann das Plangebiet gut an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

## **11 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

-vorläufige Planfassung-

BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Da das geplante Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 461 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht erforderlich.

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.

### 11.1 Artenschutz

Die Planung wurde unter artenschutzrechtlichen Aspekten beleuchtet, zugleich wurden die Belange des Naturschutzes gewürdigt.

Aufgrund der geringen Größe sowie der Lage des Gebietes mit angrenzend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Hierzu fanden zwei Begehungen des Plangebietes im Mai 2017 und im August 2017 statt.



Die Umnutzung des Plangebietes ist nicht mit einer Rodung von Bäumen und Hecken verbunden, da es sich um eine reine Grünfläche handelt.

-vorläufige Planfassung-

Kenntnisse zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die unter Aspekten des besonderen Artenschutzes relevant sind, liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Areal bietet keine Lebensräume für Vogelnistplätze und Fledermausquartiere.

Mögliche vorkommende Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und angrenzend verbleibenden Bäume und Grün- bzw. Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Durch die umfänglichen grünordnerischen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan und durch die Festsetzung der Eingrünung von der neugeplanten Wohnbaufläche sowie der vorbildlichen Durchgrünung des Wohngebietes ist der Würdigung von Umwelt und Natur Rechnung getragen.

Auch aufgrund der Größe der Planung sowie der Vergleichbarkeit der umliegenden Strukturen wird davon ausgegangen, dass bei Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin gewahrt ist, sodass artenschutzrechtliche Bestimmungen die Umsetzung der Planung nicht hindern.

## **12 Kennzeichnungen/Hinweise/nachrichtliche Übernahmen**

Für den Bebauungsplan OT-bpl-03 „Renzberg“ getroffene Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. 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, 18.09.2017 / **19. SEP. 2018**

  
Armin Warmuth  
Erster Bürgermeister

