

**Gemeinde Rauhenebrach**  
**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Mühlleite III“**  
**mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite“**  
in der Fassung vom 03.12.2018

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Rauhenebrach  
Hauptstraße 1  
96181 Rauhenebrach

Rauhenebrach,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 03.12.2018

## Inhaltsverzeichnis

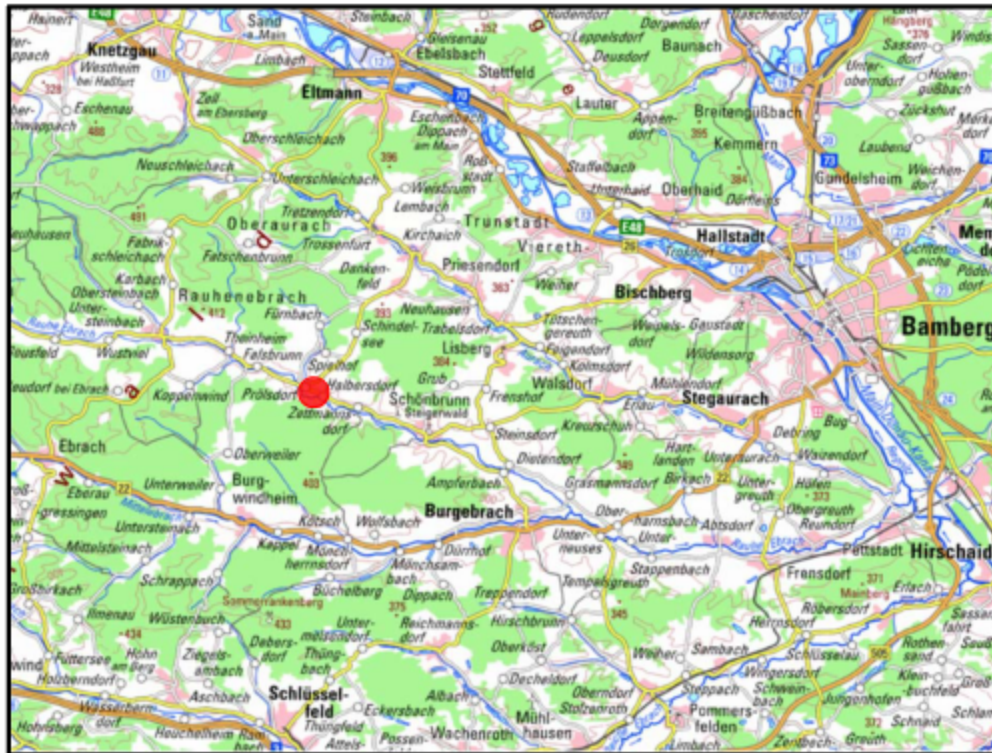
<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>7</b>
6.1	Verkehrliche Erschließung	7
6.2	Bauparzellengröße	7
<b>7.</b>	<b>Begründung</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>9</b>
8.1	Regenwasser	9
8.2	Schmutzwasser	10
<b>9.</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Telefon- und Fernmeldeanlagen</b>	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Müllentsorgung</b>	<b>11</b>
<b>13.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Verfahrensart</b>	<b>12</b>

Begründung in der Fassung vom 03.12.2018

Gemeinde Raubach, GT Prölsdorf

Bebauungsplan „Mühlleite II“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite“

### 1. Lage im Raum / Lage im Ort



## **2. Allgemeines**

Der Gemeinderat Rauhenbrach hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 beschlossen, für Teilflächen der Grundstücke mit Flur Nr. 339 und Flur Nr. 342 den Bebauungsplan „Mühlleite III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Zur Erschließung des Baugebietes „Mühlleite III“ ist im Bereich der Anbindung an die bestehenden Verkehrsflächen des Baugebietes „Mühlleite“ die 3. Änderung des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Mühlleite“ im Teilbereich der Flur Nr. 368 notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 04.12.2018 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Mühlleite III“ mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite“ in der Fassung vom 03.12.2018 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

## **3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Umgriff des Bebauungsplans „Mühlleite III“ war Bestandteil des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Steigerwald“.

Mit Antrag der Gemeinde Rauhenbrach vom 12.12.2017 sollte eine Teilfläche des Grundstückes mit Flur Nr. 339 der Gemarkung Prölsdorf mit einer Größe von ca. 3000 m<sup>2</sup> aus dem Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Steigerwald“ herausgenommen werden, um ein bauleitplanerisches Verfahren innerhalb der Teilfläche des Grundstückes mit Flur Nr. 339 zu ermöglichen.

Der Antrag auf Herausnahme dieser Teilfläche wurde mit der 2. Verordnung des Landratsamtes Haßberge vom 19.04.2018 genehmigt und am 26.04.2018 als 2. Verordnung im Amtsblatt des Landratsamtes Haßberge öffentlich bekannt gemacht.

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung und unter Berücksichtigung der für den Planungsbereich erarbeiteten Landschaftsplanung, ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Rauhenebrach zu sichern.

Die Gemeinde Rauhenebrach liegt im südlichen Teil der Region Main-Rhön (3). Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Rauhenebrach als Grundzentrum bestimmt, sodass nach der Regionalplanung folgende Aufgaben zugewiesen sind:

- Mittelpunktfunktionen; sie beinhalten gleichzeitig Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft
- Funktionen aus dem Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens
- Funktionen aus dem Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der Kultur
- Funktionen aus dem Bereich des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung

Um die Funktionen, die der Gemeinde Rauhenebrach im Rahmen der angestrebten Raum-, Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur nach Maßgabe des Regionalplanes übertragen worden sind, voll wahrzunehmen, sieht sich die Gemeinde Rauhenebrach veranlasst, diesen Bebauungsplan auszuweisen.

Aufgrund der mehrfachen Anfragen der Bevölkerung nach Bauland sieht sich der Gemeinderat dazu veranlasst, eine Neuausweisung von zwei Bauparzellen westlich des Ortsrandes durchzuführen und eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen.

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer geregelten Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück

- Flur Nr. 339 (teilweise)

der Gemarkung Prölsdorf.

Dies trifft für die Umgriffsfläche zu, da dieses Grundstück an die umliegenden, baulich geprägten Grundstücke anschließt und eine Nachverdichtung erfolgt.

Die Art der geplanten Nutzung des Umgriffs wird als „WA-Gebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan fügt sich damit in den angrenzenden Bereich und in die benachbarte Nutzung des bestehenden Baugebietes „Mühlleite“ ein.

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise, der äußeren Gestaltung, der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung wurden im Hinblick auf das Ergebnis eines städtebaulich einheitlichen Bildes getroffen.

Um eine Einbindung in die Landschaft sicherzustellen, ist am westlichen und nördlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs eine Randeingrünung geplant. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

#### 4. **Bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um eine uneingeschränkte Nutzung des bestehenden Gebäudes auf Flur Nr. 339 zu gewährleisten, wurde die Umgriffsgrenze des Bebauungsplans „Mühlleite III“ in einem Abstand von 5,0 m zum Bestandsgebäude festgelegt. Die Baugrenze wurde in einem Abstand von 20,0 m zum bestehenden Gebäude auf Flur Nr. 339 festgelegt, um eine Nutzungseinschränkung des bestehenden Gebäudes in Bezug auf schutzwürdige Räume (z. B. nicht betriebszugehörige Wohn- und Schlafräume) der geplanten Gebäude aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu vermeiden.

#### 5. **Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

- |                           |         |         |
|---------------------------|---------|---------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet: | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| ▪ Zahl der Vollgeschosse: | II      |         |

Die Bauweise und die Baugrenzen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt:

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

## 6. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Mühlleite III“ umfasst:

- Flur Nr. 339 (teilweise) der Gemarkung Prölsdorf
- Flur Nr. 342 (teilweise) der Gemarkung Prölsdorf

Der Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite“ umfasst:

- Flur Nr. 368 (teilweise) der Gemarkung Prölsdorf

Der Umgriff des Bebauungsplans „Mühlleite III“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite“ beträgt ca. 0,30 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs des Bebauungsplans „Mühlleite III“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlleite“ sind wie folgt gegliedert:

- Grundstücksflächen ohne private Grünflächen als Randeingrünung: 2.205 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen als Randeingrünung: 490 m<sup>2</sup>
- öffentliche Straßenverkehrsflächen: 354 m<sup>2</sup>

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche der Straße „Am Mühlbach“ straßenbaulich erschlossen.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 04.12.2018 bestimmt. Die Querschnittsbreite beträgt 5,0 m und gliedert sich wie folgt auf:

- 4,50 m Fahrbahn
- 0,50 m Entwässerungseinrichtung

### 6.2 Bauparzellengröße

Parzellen Nr.	Größe in m <sup>2</sup>
01	1.356
02	1.340



## 7. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplanes, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

Der Gemeinderat Rauhenbrach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlleite III“ beschlossen, da aus der Bevölkerung an die Gemeindeverwaltung Anfragen bezüglich Wohnbauflächen gestellt wurden.

Die Nachverdichtung im Sinne einer punktuellen Ortsabrundung am westlichen Ortsrand von Prölsdorf erfolgt zur Deckung der Nachfrage nach Bauland aus der Bevölkerung. Im Gemeindeteil Prölsdorf befindet sich lediglich ein Bauplatz im Eigentum der Gemeinde Rauhenbrach. Weitere vier Bauparzellen befinden sich in privatem Besitz und stehen der Gemeinde aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung. Zudem sind aktuelle Leerstände in Prölsdorf nicht vorhanden.

Eine Neuausweisung des Baugebietes „Mühlleite III“ ist somit erforderlich, da die genannten Entwicklungspotenziale wie Leerstände bzw. vorhandene Baulücken der Gemeinde Rauhenbrach momentan nicht zur Verfügung stehen und deren Verfügbarkeit zeitlich nicht kalkulierbar sind.

Innerhalb der vergangenen 3 Jahre hat sich die Einwohnerzahl innerhalb des Gemeindeteils Prölsdorf gegen den Trend der Gemeinde nach oben entwickelt. Die Nähe des Gemeindeteils zum Raum Bamberg führt zu vermehrten Anfragen nach Bauland.

In Anbetracht der bereits vorhandenen Beeinträchtigungsgründe wie

- bestehende Bebauung auf Flur Nr. 339

wird ein schon vorbelastetes Gelände (Emissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft) genutzt und dafür andere, wertvollere Bereiche geschont.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden ist damit gewährleistet.

Da im Baugebiet „Mühlleite III“ lediglich zwei Bauparzellen geschaffen werden und bereits Bauwerber vorhanden sind, ist nicht damit zu rechnen, dass mit der Ausweisung des neuen Baugebietes weitere Baulücken geschaffen werden.

Die Fläche des Umgriffs ist durch die Hangausrichtung nach Süden und durch die Anbindung an das bestehende Wohngebiet „Mühlleite“ besonders als Wohnbaufläche geeignet.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Mühlleite III“ kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer punktuellen Ortsabrundung geschaffen werden.

Die im Norden und Westen des geplanten Baugebietes „Mühlleite“ integrierte Randeingrünung sorgt für eine Einbindung des Ortsrandes in das vorhandene Landschaftsbild.



## 8. Entwässerung

Das geplante allgemeine Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von ca. 0,30 ha wird im Trennsystem entwässert.

### 8.1 Regenwasser

Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, die negative Auswirkungen auf die hydraulische Auslastung des Kanalnetzes und die Belastung der Vorfluter haben, erfolgt vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen in den Vorfluter eine Regenrückhaltung. Dies dient zur Drosselung des Abflusses, um den Vorfluter und vorhandene Verrohrungen hydraulisch zu entlasten und eine ökologisch angemessene Bebauung umsetzen zu können.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes ist auf 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal um 50 % überschritten werden. Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet und die Größen der einzelnen Bauparzellen ausreichend Möglichkeit zur Anlage von Nebenanlagen bieten, ist mit einer maximalen Überschreitung der Grundfläche zu rechnen, die auch bei der Dimensionierung der Niederschlagswasserentsorgung in Ansatz gebracht wird.

Eine schadlose Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer gemäß den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) ist nicht genehmigungsfrei, da die maximale gesamte befestigte Fläche des Planumgriffs mit ca. 1.323 m<sup>2</sup> die zulässige befestigte Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> gemäß TRENOG, Punkt 4.3 überschreitet.

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Niederschlagswasserrückhaltung nicht als zentrale Rückhaltung im öffentlichen Bereich zu schaffen, sondern Rückhalteräume innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Die Bemessung der Regenrückhaltebecken erfolgt mit Beachtung der Sicherheitsaspekte für den Vorfluter mit einem 2-jährlichen Regenereignis.

Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wie folgt bemessen:

- Regenereignis: 2-jährlich (n = 0,5)
- bebaubare Fläche: 2.205 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche: GRZ = 0,4 mit 50% Überschreitung => 0,6
- A<sub>U</sub> Umgriff: 0,12 ha
- Drosselabfluss: 15 l/(s\*ha)
- Q<sub>Dr</sub>: 15 l/(s\*ha) x 0,12 ha = 1,752 l/s

⇒ V<sub>RRB</sub> = 21 m<sup>3</sup>

Bei der Berechnung des Rückhaltevolumens wurde die maximal zulässige befestigte Fläche der beiden Bauparzellen angesetzt. Um die spezifische Größe der Rückhaltebecken für die einzelnen Bauparzellen zu erhalten, wurde das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der tatsächlich befestigten Fläche festgesetzt.

Das berechnete Volumen von 21 m<sup>3</sup> bezieht sich auf die mögliche maximale gesamte befestigte Fläche des Planumgriffs von 0,12 ha, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein spezifisch erforderliches Rückhaltevolumen von 0,16 m<sup>3</sup> ergibt. Ebenso ist der Drosselabfluss auf die gesamte Umgriffsgröße bemessen, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,013 l/s ergibt. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt 7. der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal, der in der öffentlichen Verkehrsfläche und im Flurweg Flur Nr. 342 verläuft, mit einem gedrosselten Abfluss in den Mühlbach innerhalb der Flur Nr. 394 eingeleitet.

## **8.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser des Planumgriffs wird an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Flur Nr. 381 angebunden. Hierfür erfolgt die Neuplanung eines Schmutzwasserkanals, der sowohl innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als auch in der bestehenden Verkehrsfläche Flur Nr. 381 verläuft.

Für die Anschlüsse der Entwässerung innerhalb der Grundstücke ist die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ einzuhalten.

Es sind die Hinweise unter Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

## **9. Wasserversorgung**

Die Gemeinde Rauhenbrach bzw. der Gemeindeteil Prölsdorf bezieht sein Trink- und Brauchwasser durch die Gemeinde Oberaurach.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz.

Der Löschwasserbedarf ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

## **10. Energieversorgung**

Der Gemeindeteil Prölsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Ob im Zuge der Neuanlage des Planungsgebietes zusätzliche Anlagen für die Stromversorgung notwendig sind, ist derzeit noch nicht bekannt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

## **11. Telefon- und Fernmeldeanlagen**

Die Deutsche Telekom GmbH stellt im Gemeindeteil Prölsdorf die Telefon- und Fernmeldeanlagen zur Verfügung. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

## **12. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

### 13. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Verfahrensart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB vor, da

- das Plangebiet an den Innenbereich angrenzt.
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.  
Durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung von 0,4, der zulässigen Überschreitung der Grundfläche von maximal 50 % und einer gesamten Bauparzellenfläche (WA-Gebiet) von 2.205 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen:  
$$2.205 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.323 \text{ m}^2$$
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben vorliegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

In diesem Verfahren gemäß § 13b BauGB kann entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB 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 Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Festsetzung mit aufgenommen, die festlegt, dass bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).