

Gemeinde Rauhenebrach

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“

in der Fassung vom 11.10.2022

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Rauhenebrach,

13. Okt. 2022



1. Bürgermeister Matthias Bäuerlein

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 11.10.2022



-Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
4.	Lage des Baugebietes	5
5.	Kenndaten der Planung	5
6.	Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“	6
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Bauweise	7
6.3	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
6.4	Einfriedungen der Baugrundstücke	9
6.5	Höhenfestsetzungen	10
6.6	Grünordnung	10
6.7	Hinweise	12
7.	Begründung	12
8.	Verkehrliche Erschließung	13
9.	Technische Ver- und Entsorgung	14
9.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	14
9.2	Wasserversorgung	14
9.3	Energieversorgung	14
9.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	14
9.5	Müllentsorgung	14
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Umweltbericht	15
11.	Rechtsverhältnisse	15
12.	Abschließende Feststellung	15

1. Lage im Raum / Lage im Ort

Die Gemeinde Rauhebrach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Gemeindegebiet Rauhebrach mit einer Größe von ca. 61 km² hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Untersteinbach.

Die Entfernung des Gemeindeteils Geusfeld zum nordwestlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 20 km und zum Oberzentrum Bamberg der Planungsregion Oberfranken-West ca. 18 km. Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ befindet sich im südlichen Ortsbereich von Geusfeld.

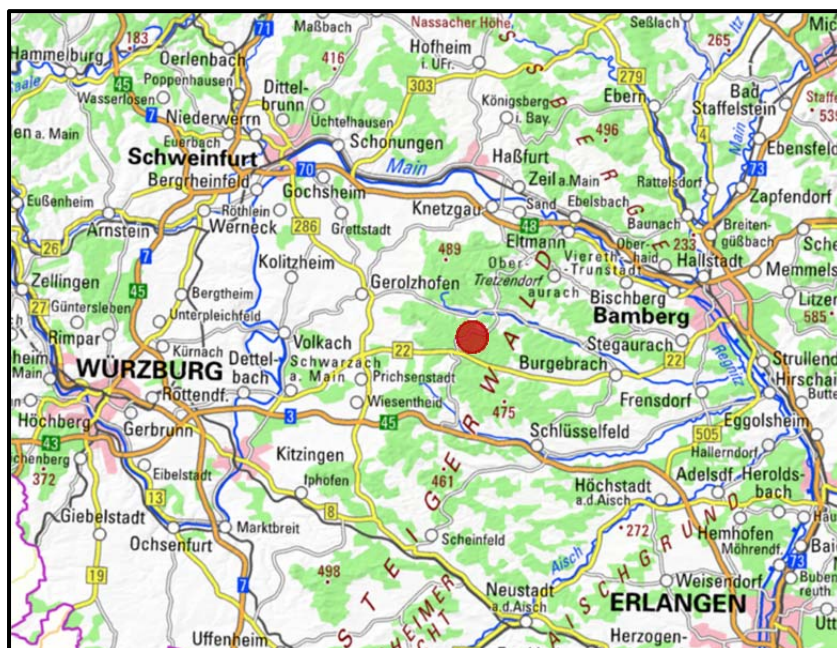


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

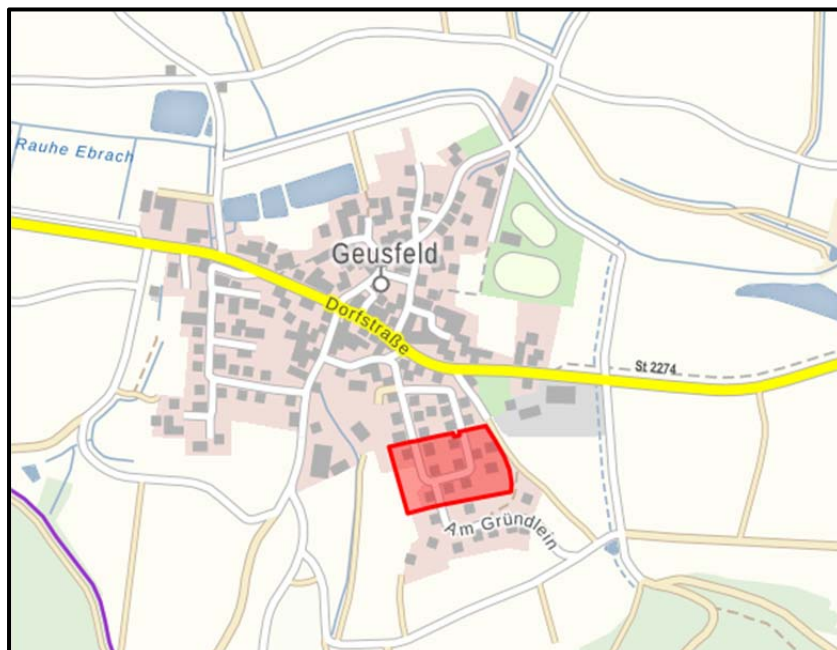


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat Rauhenebrach hat in der Gemeinderatssitzung vom 31.05.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatsitzung vom 02.08.2022 hat der Gemeinderat Rauhenebrach den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022 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 durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.10.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 11.10.2022 als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ rechtskräftig.

3. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Rauhenebrach zu sichern. Die geplante Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur, wozu der Wohnsiedlungsbereich zu zählen ist, ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Planung die weitere Entwicklung des Gemeindeteils zu gewährleisten.

4. Lage des Baugebietes

Im Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ sind die folgenden Grundstücke der Gemarkung Geusfeld enthalten:

72/4	teilweise		96/2	ganz		96/8	ganz
72/18	ganz		96/3	ganz		96/13	ganz
72/21	ganz		96/4	ganz		96/14	ganz
72/22	ganz		96/5	ganz		96/15	teilweise
72/23	ganz		96/6	ganz		123/1	ganz
96	ganz		96/7	ganz			

Grundlage der Planung sind die digitalen Flurkarten des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

5. Kenndaten der Planung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ mit ca. 1,39 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

- Grundstücksflächen: 12.436 m²
- öffentliche Verkehrsflächen: 1.438 m²

6. Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

2.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1967 - Bundesgesetzbl. 1 S. 429 - BauNVO)
	MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
2.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)
	GRZ 0.3 = Grundflächenzahl
	GFZ 0.4 = Geschossflächenzahl
	① Zahl der Vollgeschosse - zwingend - z.B. 1 Vollgeschoß
3.4	Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die zulässige Bebauung wird im § 5 der Baunutzungsverordnung geregelt.


Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022:

1.	Art der baulichen Nutzung	
	Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" wird festgesetzt:	
	MD-Gebiet	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	0,3
	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	0,6
	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	II

Die Gemeinde Rauhenebrach sieht auch unter Berücksichtigung des Schutzgutes Grund und Boden eine flächensparende Bauweise mit 2 Vollgeschossen vor. Durch die Modifizierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bietet die Gemeinde Rauhenebrach den künftigen Bauwerbern eine erweiterte architektonische Gestaltungsfreiheit im Baugebiet „Hofäcker II“. Da mehrfach Bauvoranfragen mit zwei Vollgeschossen bei der Gemeinde eingereicht wurden, sieht die Gemeinde die Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen vor. Dies spiegelt den flächensparenden Umgang der Gemeinde Rauhenebrach auch im Sinne einer geregelten städtebaulichen Entwicklung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wider. Die Anpassung der Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,6 resultiert somit aus der Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses.

6.2 Bauweise

Festsetzung des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

<p>2.3 <u>Bauweise, Baulinien</u> (§9 Abs. 1 Nr.1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO)</p>	
○	offene Bauweise
	Gebäude in Firstrichtung mit Sattel- od. Walmdach
—	Baugrenze
<p>3.1 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten, Fertighäuser sind erlaubt.</p>	
<p>3.2 Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung sind Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO maßgebend. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung 28 - 38° betragen soll. Ausnahmsweise können Walmdächer mit gleichen Neigungen zugelassen werden. Dachaufbauten (Dachgauben o.ä.) und Kniestöcke sind unzulässig. Die Dächer sind mit hartem Material (z.B. engobierte Ziegel) einzudecken.</p>	
<p>3.3 Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.</p>	
<p>3.4 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die zulässige Bebauung wird im § 5 der Baunutzungsverordnung geregelt.</p>	

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022:

<p>3. Bauweise, Baugrenzen</p>	
3.1	Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
3.2	Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
3.3	Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3.4	Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.5	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die offene Bauweise wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Zur Aktualisierung ist die Festsetzung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angepasst.

Um den künftigen Bauwerbern eine architektonische Freiheit zu belassen und die variablen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung nicht einzuschränken, wurde die vorgeschriebene Stellung der Garagen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans herausgenommen und lediglich festgesetzt, dass diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind. Zudem ist die Hauptfirstrichtung nun frei wählbar.

Zur weiteren Modifizierung der Festsetzungen und Öffnen der Möglichkeiten zur Grundstücksbebauung für künftige Bauwerber ist ergänzend unter Punkt 3.5 die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen aufgenommen.

6.3 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

3.2 Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung sind Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO maßgebend.
Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung 28 - 38° betragen soll. Ausnahmsweise können Walm-dächer mit gleichen Neigungen zugelassen werden.
Dachaufbauten (Dachgauben o.ä.) und Kniestöcke sind unzulässig.
Die Dächer sind mit hartem Material (z.B. engobierte Ziegel) einzudecken.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022:

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäudefassaden sind als Putz-, Holz- oder Glasfassade zulässig. Die Außenbehandlung der Fassade hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.

4.2 Die Dachform ist frei wählbar.
Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.

4.3 Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig.
Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.

Die im seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofäcker II“ enthaltenen Festsetzungen unter Punkt 3.2 zur Dachform (Satteldach) und Dachneigungen wurden aufgrund der architektonischen Freiheit, die den Bauwerbern bzw. Planern gewährt werden soll, herausgenommen. Es wird keine konkrete Dachform oder Dachneigung festgesetzt. Zudem wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans nun die Errichtung von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten mit begrenzter Breite zugelassen.

Weiterhin wurde das Baumaterial der Gebäude nicht auf Massivbauweise beschränkt, sondern lediglich die Fassadengestaltung näher definiert.

Aufgrund der Energiewende und der aktuellen Entwicklung wurde zudem explizit auf die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodulen hingewiesen.

6.4 Einfriedungen der Baugrundstücke

Festsetzung des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

3.5 Einfriedungen an Straßen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteig-Oberkante nicht überschreiten, Gartentürchen und Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig zählt, nicht aufschlagen.
 Die Sockelhöhe darf auf keinen Fall mehr als 30 cm betragen. Maschendrahtzäune straßenseitig sind untersagt, außer sie sind hinterpflanzt und dienen damit nur der vorübergehenden Abschirmung.
 Der Stauraum vor den Garagen zur Straßenseite darf nicht durch Einfriedungen abgeschlossen werden.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022:

6. Einfriedungen der Baugrundstücke

6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

6.2 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, offene Holzlattenzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig (braune, graue, oder grüne Farbtöne). Maschendrahtzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen.

6.3 Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,10 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante aufweisen. Mauersockel unter Zäunen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen ab Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante, zulässig. Die Gesamthöhe von Mauersockel und Zaun darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

6.4 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans modifiziert. Die Zulässigkeit von Zäunen bzw. Heckengehölzen als Einfriedung wurde zur Klarstellung konkretisiert. Um den Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, eine Geländemodellierung zur besseren Bebaubarkeit vorzunehmen, ist durch die Festsetzung unter Punkt 6.4 die Errichtung von Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.5 Höhenfestsetzungen

Festsetzung des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

3.7 Die Traufhöhe der erdgeschossigen Gebäude darf 3,50 m an der Bergseite nicht überschreiten.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 15.02.2022:

5. Höhenfestsetzungen

Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.

Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses, bemessen.

Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.

Um den Architekten bzw. den Fachplanern die architektonische Freiheit zu belassen die Gebäude sensibel auf das natürliche Gelände angepasst höhenmäßig einzustellen, ist keine Höheneinstellung bezogen auf die Fahrbahnoberkante mehr aufgenommen. Da keine konkrete Höhenfestsetzung bezüglich Trauf- oder Firsthöhe getroffen ist, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Gedankens eine Begrenzung der maximalen Höhe eines Vollgeschosses erforderlich. Zudem wird die ggf. erforderliche Errichtung des zweiten Flucht- und Rettungsweges im Sinne des Art. 31 BayBO aufgenommen.

6.6 Grünordnung

Festsetzung des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

2.5 Grünflächen



vorgeschriebene Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen, geringe Abweichungen vom geplanten Standort möglich



freiwachsende Hecke, Mindestbreite 2.00 m

3.8 Nach Süden, Westen und Osten ist eine freiwachsende Hecke einzupflanzen. Pro Grundstück wird ein großkroniger Laubbaum vorgeschrieben.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022:

7.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung																								
7.1	<p>Je angefangene 400 m² eines Baugrundstücks ist mindestens ein standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Baum II. oder III. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste A ohne Standortbindung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Pflanzenvorschlagsliste A (Baumpflanzungen für Privatgrundstücke): Pflanzgröße und –qualität: Hochstämme, 2 x v. (STU 10 – 12)</p> <table border="0"> <tr> <td>Rotblühende Kastanie</td> <td>Aesculus x carnea</td> </tr> <tr> <td>Feld-Ahorn</td> <td>Acer campestre</td> </tr> <tr> <td>Felsenbirne</td> <td>Amelanchier lamarckii</td> </tr> <tr> <td>Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn</td> <td>Crataegus spec.</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus</td> </tr> <tr> <td>Walnuss</td> <td>Juglans regia</td> </tr> <tr> <td>Amberbaum</td> <td>Liquidambar styraciflua</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td> <td>Prunus avium</td> </tr> <tr> <td>Stadtbirne</td> <td>Pyrus calleryana "Chanticleer"</td> </tr> <tr> <td>Elsbeere</td> <td>Sorbus torminalis</td> </tr> <tr> <td>Schwedische Mehlbeere</td> <td>Sorbus intermedia</td> </tr> <tr> <td>Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)</td> <td>Ulmus spec.</td> </tr> </table> <p>sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme</p>	Rotblühende Kastanie	Aesculus x carnea	Feld-Ahorn	Acer campestre	Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn	Crataegus spec.	Hainbuche	Carpinus betulus	Walnuss	Juglans regia	Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Vogelkirsche	Prunus avium	Stadtbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Elsbeere	Sorbus torminalis	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)	Ulmus spec.
Rotblühende Kastanie	Aesculus x carnea																								
Feld-Ahorn	Acer campestre																								
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii																								
Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn	Crataegus spec.																								
Hainbuche	Carpinus betulus																								
Walnuss	Juglans regia																								
Amberbaum	Liquidambar styraciflua																								
Vogelkirsche	Prunus avium																								
Stadtbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"																								
Elsbeere	Sorbus torminalis																								
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia																								
Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)	Ulmus spec.																								
7.2	Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen. Die im Einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.																								
7.3	<p>Artenschutz</p> <p>Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.</p> <p>Sofern die Baumaßnahme in der Vogelbrutzeit begonnen werden soll, so ist das Baufeld durch eine entsprechende Bewirtschaftung (Umbruch, regelmäßiges Mulchen oder Mahd) in der Zeit von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.</p>																								
7.4	<p>Bodenschutz und Bodenarbeiten</p> <p>Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.</p> <p>Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.</p>																								
7.5	<p>Versickerungsfördernde Maßnahmen</p> <p>Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasen-/Splittfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen auszurichten.</p>																								

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs konkretisiert und angepasst. Unter Punkt 7. der textlichen Festsetzung der Grünordnung sind die erforderlichen Maßnahmen erläutert sowie Pflanzenvorschlagslisten aufgenommen.

Zudem wurden in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung Festsetzungen zum Arten- und Bodenschutz sowie zu versickerungsfördernden Maßnahmen aufgenommen.

6.7 Hinweise

Hinweise des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker II“:

keine weiteren Hinweise enthalten

Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ in der Fassung vom 02.08.2022:

Unter Punkt 8. sind die textlichen Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Diese umfassen zum einen den Umgang mit Bodenfunden gemäß BayDSchG sowie den Umgang mit Altlasten.

Zudem sind Hinweise zur Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgenommen.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Hinweis zur Duldung der möglichen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aufgenommen und ebenfalls das Nachbarrecht in Bezug auf Pflanzmaßnahmen Freihaltung des Lichtraumprofils entlang von Erschließungsstraßen erläutert.

Durch die im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vorgeschriebene Nutzungspflicht erneuerbarer Energien werden häufig auch Luft-/Erdwärmepumpen im Außenbereich errichtet. Daraus resultierend wurde der Hinweis unter Punkt 8.7 zudem mit dem Verweis auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU-Bayern aufgenommen.

In Bezug auf die Erschließungsmaßnahmen ist abschließend ein Hinweis ergänzt worden, der die Inanspruchnahme von Flächen aufgrund der Herstellung des Straßenkörpers sowie die ggf. erforderliche Straßenbeleuchtung erläutert.

7. Begründung

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

Die Gemeinde Rauheenebrach liegt gemäß Regionalplan Main-Rhön (3) im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ im Gemeindeteil Geusfeld kommt die Gemeinde Rauheenebrach der Aufgabe nach, eine geregelte und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten.

In der Architektur, wie auch in der Gesellschaft, verändern sich die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Ein derartiger Mangel kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden.

Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden. Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparendem Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Hofäcker II“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Es werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans keine weiteren neuen Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, sondern unter Beachtung der derzeitigen Architektur und der Öffnung bzgl. strikten Festsetzungen den Bauwerbern moderne und zeitgerechte Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden auf bereits überplanten Bereichen zur Verfügung gestellt. Durch die Anpassung der Festsetzungen im Sinne einer veränderten städtebaulichen Entwicklung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Schmerber Weg“ erschlossen.

9. Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

An der Entwässerungssystematik wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ nichts verändert. Das Plangebiet wird weiterhin im Mischsystem entwässert und dem bereits bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Flur Nr. 72/4 zugeführt.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das anfallende Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen. Der Hinweis ist unter Punkt 8.3 der Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen und erläutert. Es ist jedoch zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.

Mit diesem Hinweis wird dem § 55 Abs. 2 WHG unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse Rechnung getragen.

9.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Rauhenebrach bzw. der Gemeindeteil Geusfeld besitzt eine eigene Wasserversorgung, die aus eigenen Quellen bzw. Tiefbrunnen gespeist wird.

Die Erschließung des MD-Gebietes erfolgte durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz und ist bereits vorhanden.

9.3 Energieversorgung

Der Gemeindeteil Geusfeld wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

9.4 Telefon- und Fernmeldeanlagen

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

9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Umweltbericht

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Weiterhin wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dies wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die grünordnerischen Festsetzungen bzgl. privater Pflanzungen wurden weitestgehend aus dem Urbebauungsplan übernommen und ergänzt. Es sind somit keine negativen Auswirkungen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

11. Rechtsverhältnisse

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker II“ gelten abschließend. Die Festsetzungen des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. der seit 26.01.1983 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans treten damit außer Kraft.

12. Abschließende Feststellung

Abschließend wurde geprüft, ob gemäß § 39 BauGB im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen wurden, so z.B. Vorbereitungen für die Bebauung. Dazu wurde festgestellt, dass darüber keine entsprechenden Kenntnisse vorliegen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keinerlei Aufwendungen im Sinne des § 39 BauGB entstanden sind.

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan-Michael Derra', is written over a horizontal line.

-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-