



**OERLENBACH**

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WEINBERG - WIESENAU“ ROTTERSHAUSEN**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

### **BEGRÜNDUNG**

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

#### **Ausfertigung**

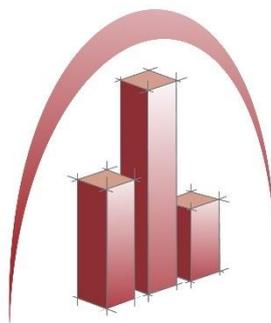
Aufgestellt: 03.11.2021 / Geändert: 01.06.2022 / Angepasst: 21.09.2022

Änderungsbeschluss vom: 10.11.2021

Billigungsbeschluss vom: 01.06.2022

Satzungsbeschluss vom: 21.09.2022

Gemeinde Oerlenbach, Gemeindeteil Rottershausen  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪  
**Planungsbüro für Bauwesen**

#### **Aufgestellt:**

Gemeinde Oerlenbach  
vertreten durch  
1. Bürgermeister N. Rogge  
Schulstraße 8  
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 7101 – 0  
Fax: 09725 / 7101 – 27

.....  
Nico Rogge  
1. Bürgermeister

#### **Bearbeitung:**

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....  
Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Planungsauftrag .....	3
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5	Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6	Luftbildausschnitt .....	8
1.7	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	8
1.7.1	Städtebau .....	8
1.7.2	Bebauung.....	9
1.7.3	Eingrünung.....	9
1.7.4	Erschließung.....	9
1.8	Bodenordnende Maßnahmen .....	10
1.9	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	10
1.10	Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	10
<b>2</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
2.1	Hinweise zur letzten Fassung des Bebauungsplanes .....	11
2.2	Heilquellenschutz.....	11
2.3	Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
<b>3</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>

Anlage 1: 16. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Aufgrund einer konkreten Bauanfrage für das innerorts gelegene Grundstück Fl. Nr. 346/41 in der Gemarkung Rottershausen, hat der Gemeinderat am 08. Juli 2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenaus“ beschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich für die Gemeinde Oerlenbach die Möglichkeit, das bislang ungenutzte Grundstück für eine Wohnbebauung vorzubereiten und zu veräußern.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Weinberg-Wiesenaus“ der Gemeinde Oerlenbach, in der Fassung seiner letzten Änderung, sieht für das Grundstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Die Gemeinde Oerlenbach sieht diesen als städtebaulich nicht mehr erforderlich an. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand, ein Baugrundstück, welches zur Bedarfsdeckung für bauwillige Bürger zur Verfügung gestellt werden kann.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert für das Grundstück mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Weinberg-Wiesenaus“ bzw. die vorhandene Siedlungsstruktur. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 2. Änderung unterzogen werden. Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB<sup>1</sup> vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB, im Wege der „Berichtigung“ angepasst (Darstellung von WA-Gebiet).

### **1.2 Planungsauftrag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oerlenbach hat aufgrund des Vorhabens, am 08.07.2020 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenaus“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 10.11.2021 wurde Änderungsbeschluss hinsichtlich der Verfahrensart angepasst und der Planentwurf vom Gemeinderat anerkannt.

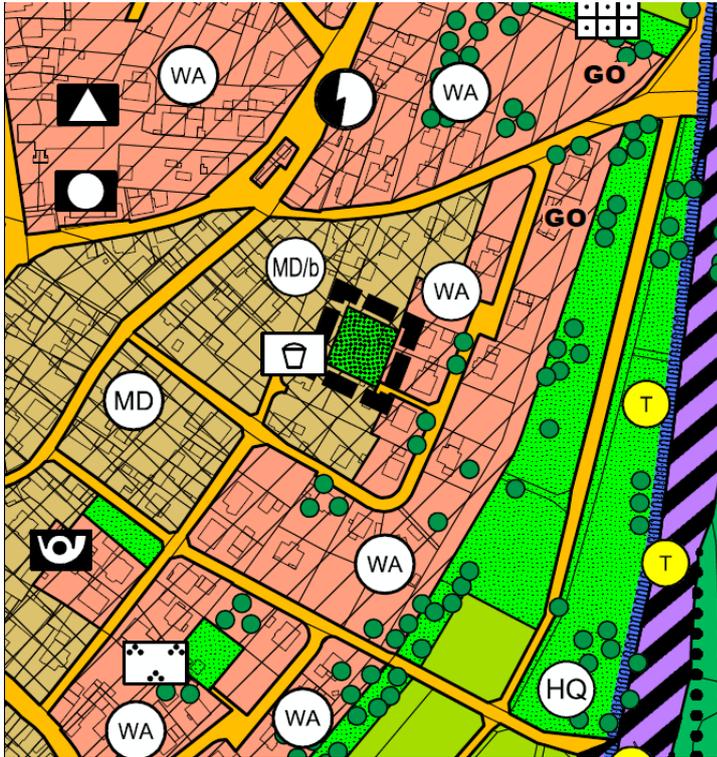
### **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oerlenbach, ist das Areal als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022



Planansatz Flächennutzungsplan der Gemeinde Oerlenbach<sup>2</sup>

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße von Rottershausen untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortes nicht beeinträchtigt. Es erfolgt eine sinnvolle und geordnete Nachverdichtung der Wohnbebauung im Ortsbereich.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Berichtigung, ohne eigenes Verfahren angepasst (= 16. Änderung).

### Bauleitplanung

Die Gemeinde Oerlenbach besitzt für das vollerschlossene Baugebiet „Weinberg-Wiesenu“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991, zuletzt geändert am 27.11.1993.

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden, auf einem bisher als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzten Einzelgrundstück innerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches geschaffen werden.

<sup>2</sup> Quelle: Gemeinde Oerlenbach



Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Nutzung als öffentlicher Spielplatz, hat sich bislang nicht eingestellt, sodass der Bauwunsch zum Anlass genommen wird, den Bebauungsplan gemäß dem Bedarf im Bereich des Einzelgrundstückes anzupassen. Aus ortsplannerischer Sicht besteht aufgrund des nahe gelegenen Skaterplatzes sowie des bestehenden Spielplatzes an der Oberen Dorfstraße, im Weiteren kein Erfordernis für die bisher vorgesehene Spielplatznutzung. Der vorhandene Grundstückszuschnitt ist für die angestrebte Bebauung geeignet. Die Erschließung ist über den bestehenden Ortsweg gesichert.



Planansatz BBP „Weinberg-Wiesenu“ der Gemeinde Oerlenbach<sup>3</sup>

Mit der Bebauung des Grundstückes, ist eine angemessene und nutzungsverträgliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung, an dieser Stelle des Gemeindeteils möglich. Aus diesem Grund macht sich die Gemeinde Oerlenbach den Bauwunsch zu Eigen und führt die Bauleitplanung durch.

Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die gestalterischen Vorgaben, orientieren sich an der Umgebungsbebauung

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“

<sup>3</sup> Quelle: Gemeinde Oerlenbach



Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen vorbereitet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei Weitem nicht erreicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>4</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>5</sup> zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### Gebietsart

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan, wird „*Allgemeines Wohngebiet*“ (WA) gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße des Gemeindegebietes untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die geordnete Bebauung eines Einzelgrundstückes planungsrechtlich vorbereitet. Durch das Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit zur Nachverdichtung des Gemeindeteiles Rottershausen. Insgesamt ist die Planung der Weiterentwicklung des Gemeindeteils zuträglich.

### **1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes**

Größe: 990 m<sup>2</sup>

Lage: innerhalb des Baugebietes „Weinberg-Wiesenaus“, im östlichen Ortsbereich von Rottershausen, westlich der Ortsstraße „Am Bahndamm“

seitlich begrenzt durch

im Norden: Innerortsbebauung mit Gartennutzung

im Osten: Innerortsbebauung mit Gartennutzung

im Süden: Baugebietslage „Weinberg-Wiesenaus“, Stichweg mit Wendeanlage „Am Bahndamm“

im Westen: Innerortsbebauung mit Gartennutzung

Geländehöhen von ca. 311 - 315 m ü. NHN

Gemarkung: Rottershausen

Grundstücke: Fl. Nr.: 346/41 (ganz), 346/35 (teilw.)

Bestehende Nutzung: Grünfläche (Wiese)

Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

<sup>4</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021

<sup>5</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. September 2021



### Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) anstelle von Grünfläche (Spielplatz) auf dem gesamten Bestandsgrundstück Fl. Nr. 346/41 sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 346/35
- Festsetzung GRZ 0,35, Geschossigkeit (I+D) sowie Satteldachbauweise mit Dachneigung 38°-48°
- Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Änderungsgrundstückes
- Wegfall der weiteren Festsetzungen 2.6 bis 2.13, 2.15, 2.17 bis 2.19, 2.22, 2.26 und 2.27 sowie Übernahme der restlichen Festsetzungen des Urbebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ für das Änderungsgrundstück
- Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze, Stauraum von mindestens 5,00 m, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes
- Übertragung des Planentwurfes auf die aktuelle digitale Flurkarte (DFK)

### **1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)**



Karte<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>7</sup>

## 1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

### 1.7.1 Städtebau

Die Gemeinde Oerlenbach ist bestrebt ihre Entwicklung voranzutreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist, den Leerständen und Baulücken im Ortsbereich zu begegnen und durch geeignete städtebauliche Konzeption, für eine neue oder veränderte Nutzung vorzubereiten. Als Mitgliedsgemeinde in der interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung ihrer Gemeindeteile weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität in den Ortskernen zu erhalten. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)<sup>8</sup> erstellt.

Bei dem Grundstück in Rottershausen, handelt es sich um eine gemeindliche Fläche, die keiner Nutzung unterliegt. Die Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, welche seinerzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weinberg-Wiesenu“ ausgewiesen wurde, trat bislang wegen ungenügendem Bedarf nicht ein. Eine derartige Nutzung sieht der Gemeinderat, aufgrund der bestehenden Spiel- und Freizeitflächen im Ort, innerhalb des Baugebietes als im Weiteren unzumutbar an.

<sup>7</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>8</sup> Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf



In Kenntnis ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche und bedarfsgerechte Ortsentwicklung, hat sich die Gemeinde Oerlenbach deshalb angesichts der Bauvoranfrage für das Areal, dazu entschieden, dem Antrag stattzugeben und das Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Eine Bebauung des Grundstückes ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann dem konkreten Bauwunsch entsprochen werden.

### **1.7.2 Bebauung**

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Weinberg-Wiesenu“ und ermöglichen eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche. Künftige Bauvorhaben können entsprechend der bisherigen Bebauung realisiert werden. Durch die Wahl einer Grundflächenzahl von 0,35 ist sowohl eine angemessene Bebauung mit Gebäuden und Zuwegungen, als auch die Realisierung ausreichend bemessener Grünflächen gewährleistet.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden in eingeschossiger Bauweise (Erd- mit Dachgeschoss). Die Bebauung soll so in das Gelände eingefügt werden, dass ein harmonischer Übergang zwischen Baukörper und natürlichem Gelände entsteht. Für das Einzelgebäude wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt, um dieses vertikal zu begrenzen. Als zulässige Dachform wird für Hauptgebäude, Satteldach, mit einer Neigung von 38° bis 48°, aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um städtebaulich verträglich an die Bestandsbebauung anzupassen.

Weiterhin wurden Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf dem Grundstück muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden (vgl. Buchstabe B, Ziffer 5.4 des Bebauungsplanes).

Auf Festsetzungen für eine Hauptfirstrichtung, sowie für Dachgauben und Kniestockhöhen von Hauptgebäuden, analog zum Urbebauungsplan „Weinberg-Wiesenu“ vom 26.10.1991, wird jedoch verzichtet, um soweit als möglich Gestaltungsfreiheit bei der Planung und Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten.

### **1.7.3 Eingrünung**

Zur Begrünung des Bauplatzes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die Anpflanzung eines Laubbaumes bzw. eines hochstämmigen Obstbaumes und mind. 5 Sträucher festgesetzt. Hierbei ist der Pflanzstandort frei wählbar. Für Anpflanzungen wird auf Ziffer 2.25, Pflanzauswahl, der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, in der Fassung seiner letzten Änderung verwiesen.

Die künftig unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### **1.7.4 Erschließung**

Die straßenbauliche Erschließung des Grundstückes, ist über die vorhandene Ortsstraße „Am Bahndamm“ gesichert. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.



Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, ein Grundstücksanschluss ist gewährleistet.

### **1.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Das beplante Grundstück Fl. Nr. 346/41 befindet sich im Besitz der Gemeinde Oerlenbach. Die kleine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 346/35 (bislang als „Spielplatz“ gewidmet) befindet sich in Privatbesitz, und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich mit angepasst/einbezogen. Die best. Grundstücksgrenzen bleiben erhalten.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

### **1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 7) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 8) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 9) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 10) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 11) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 12) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 13) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 14) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 15) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 16) TKN Deutschland GmbH, Iphofen
- 17) Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- 18) PLEdoc GmbH, Essen
- 19) Bayernwerk Netz GmbH, Netzbau Fuchsstadt
- 20) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden, Poppenhausen
- 21) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen

### **1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung eines einzelnen Baugrundstückes in bestehender Baugebietslage. Die im Bauleitplanverfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen, werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei



der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit der Nutzungsanpassung im Änderungsgeltungsbereich, kann das seit Jahrzehnten brachliegende Grundstück in Rottershausen, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme der Ortsbebauung herangezogen werden. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

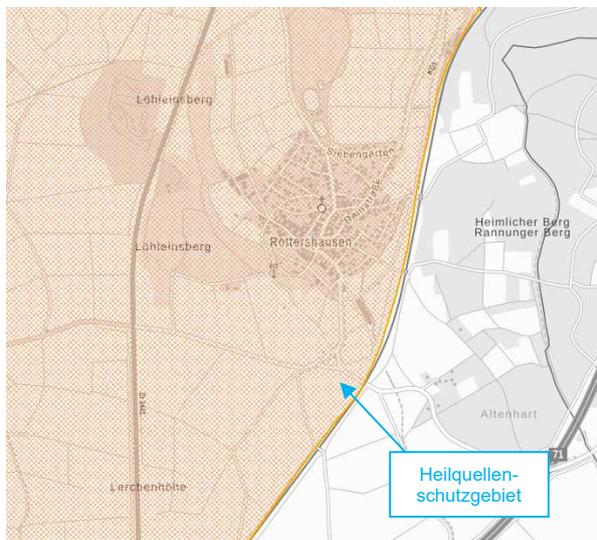
Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, als eine bedarfs- und sachgerechte Planung darstellt.

## 2 HINWEISE

### 2.1 Hinweise zur letzten Fassung des Bebauungsplanes

Die Hinweise Ziffer 1.3.1 bis 1.3.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesena“, in der Fassung seiner letzten Änderung, gelten weiter. Diese betreffen die allgemein betroffenen Belange der Bodendenkmalpflege (Meldepflicht bei Funden), der Sicherheit (Beachtung VDE-Richtlinien), der Gesundheit (Beachtung DVGW-Richtlinien), der Landwirtschaft (mögliche Emissionen) sowie des Heilquellenschutzes (Lage im Schutzbereich).

### 2.2 Heilquellenschutz



Rottershausen liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzbereiches der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922, Nr. 9105 b 32, durch das Bayer. Staatsministerium des Innern. Innerhalb des Schutzbezirks sind Grabungen und Bohrungen bis 70 m unter Überlauf der entsprechenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig, wenn kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

Beeinträchtigungen der Heilquellen können aufgrund der topographischen Lage des Areals ausgeschlossen werden.

Karte<sup>9</sup>

Auf die Schutzgebietslage und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wird im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffer 8 verwiesen.

<sup>9</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



### **2.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

- Reduzierung der Flächenversiegelung  
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes, sollten bei der Bebauung des Grundstückes flächenversiegelnde Maßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.
- Rückhaltemaßnahmen  
Gründächer, Zisternen und weitere Maßnahmen, die dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet.
- Breitflächige Versickerung  
Es wird empfohlen Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern.
- Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen. Eine dauerhafte Einleitung von Drainagen in die Abwasseranlagen ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden verboten. Während der Baumaßnahme ist der AZV zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitungen und Revisionsschächte (vor Verfüllung) mit einzubeziehen. Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem AZV Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

### **3 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) geändert. Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Eingriffsausgleich ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

### **4 ARTENSCHUTZ**

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL bekannt. Aufgrund der Bestandssituation, können potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich ist objektiv auf 1 Grundstück in Rottershausen begrenzt. Zudem weist der gesamte Bereich durch die umliegenden Nutzungen bereits Störungen auf. Mit der Bebauungsplanänderung ist somit keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokal vorkommender Tier- oder Vogelarten zu erwarten.



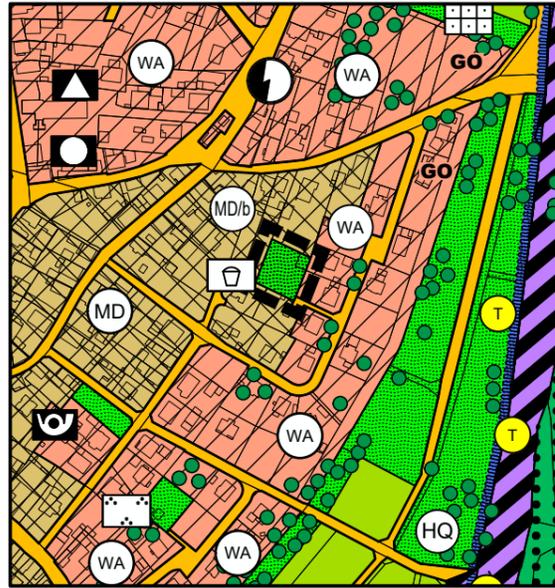
## 5 UMWELTBERICHT

Da bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ das beschleunigte Änderungsverfahren durchgeführt wird, wird gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Der Schwellenwert für eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß UVPG, wird nicht erreicht (20.000 m<sup>2</sup>).

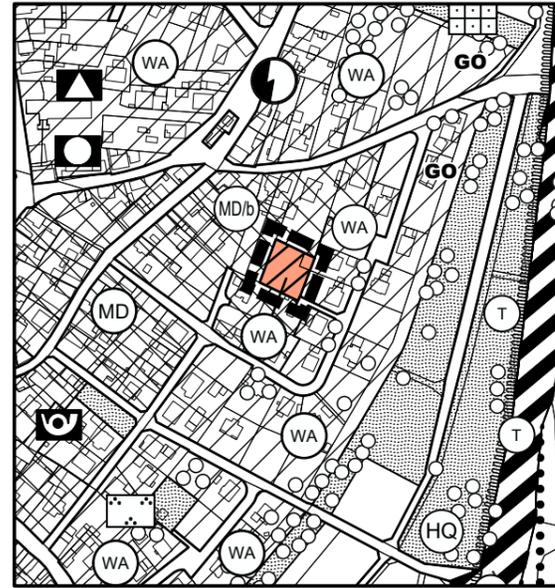
Anerkannt: Gemeinde Oerlenbach .....  
Nico Rogge, 1. Bürgermeister

Anlage 1: Planentwurf 16. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung

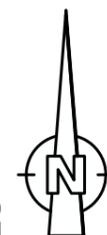


Berichtigung (16. Änderung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Berichtigungsbereich



# OERLENBACH

## 16. ÄNDERUNG (BERICHTIGUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE OERLENBACH

IN VERBINDUNG MIT DER  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"WEINBERG-WIESENAU",  
GEMEINDTEIL ROTTERSHAUSEN

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu" gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Gemeinde Oerlenbach hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.09.2022 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Oerlenbach, den .....

.....  
Nico Rogge (1. Bürgermeister)

(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Oerlenbach, den .....

.....  
Nico Rogge (1. Bürgermeister)

(Siegel)

### Anlage 1 zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg-Wiesenu"

#### Ausfertigung

PLANVERFASSER:



Ratfeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach  
Tel. 09725 / 89493-0  
mail@bautechnik-kirchner.de  
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 03.11.2021

Angepasst: 01.06.2022 / 21.09.2022

M. 1 / 5000