



OERLENBACH

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WEINBERG - WIESENAU“ ROTTERSHAUSEN

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

BEGRÜNDUNG

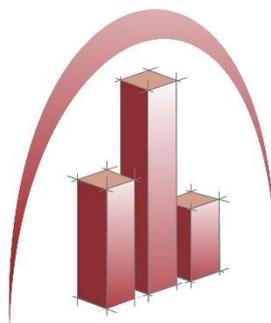
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Vorentwurf

Aufgestellt: 26.04.2023

Änderungsbeschluss vom: 29.06.2022
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

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

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Planungsauftrag	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	7
1.5	Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6	Luftbildausschnitt	8
1.7	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.8	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
1.8.1	Städtebau	9
1.8.1.1	Bedarfsnachweis	11
1.8.2	Art der baulichen Nutzung	12
1.8.2.1	Wohnen	12
1.8.3	Maß der baulichen Nutzung	12
1.8.4	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	13
1.8.5	Bebauung.....	13
1.8.6	Eingrünung.....	14
1.8.7	Natur- und Landschaftsschutz.....	14
1.8.8	Klimaschutz.....	14
1.8.9	Erschließung.....	15
1.9	Bodenordnende Maßnahmen	16
1.10	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	16
1.11	Abwägung öffentlicher und privater Belange	17
2	GRÜNORDNUNG	18
2.1	Leitbild der Grünordnung.....	18
2.2	Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	18
2.2.1	Pflanz- und Saatgebote.....	18
2.2.2	Flächenbefestigungen	19
3	HINWEISE	19
3.1	Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen.....	19
3.2	Hinweise zur letzten Fassung des Bebauungsplanes	19
3.3	Heilquellenschutz.....	20
3.4	Wasserwirtschaftliche Belange	20
3.5	Landwirtschaftliche Belange	21
3.6	Klimaschutz / Ökologie.....	21
3.7	Altlasten und Bodenschutz / Bodendenkmalschutz	21
3.8	Immissionsschutz	21



4	ARTENSCHUTZ	22
4.1	Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	22
5	EINGRIFFSREGELUNG	22
6	UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	22
6.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	23

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Für den Gemeindeteil Rottershausen liegen der Gemeinde Oerlenbach mehrere Bauanfragen für eine Wohnbebauung vor. Im gesamten Ort stehen aktuell nur wenige gemeindliche Bauplätze zum Verkauf. Die wenigen noch unbebauten Privatgrundstücke in den vorhandenen Siedlungsgebieten von Rottershausen werden, trotz wiederholter Anfragen durch die Gemeinde, nicht von den Eigentümern veräußert. Geeignete Grundstücke oder Areale für eine Innenentwicklung oder Möglichkeiten zur Reaktivierung leerstehender Gebäude, stehen in Rottershausen aktuell nicht zur Verfügung.

Es muss von Gemeindeseite deshalb damit gerechnet werden, dass die aktuell potenziell vorhandenen Bauwerber in andere Ortschaften abwandern, um ihren Bauwunsch auch realisieren zu können. Um dies zu vermeiden, soll auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oerlenbach, am nordwestlichen Ortsrand von Rottershausen, die kleinräumige Erschließung von 5 neuen Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden.

Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindeteils Rottershausen fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung, insbesondere von jungen Familien, entgegen zu wirken.



Da es sich bei den zu überplanenden Flächen (aktuelle Nutzung: Wiesen- und Ackerfläche) um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugebietes bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich.

Bebauungspläne im Außenbereich, für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gefasst wird, können analog § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren* durchgeführt werden (befristeter § 13b BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer *Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO²* handelt, durch die eine *Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*. Diesem planungsrechtlichen Grundsatz wird durch das Siedlungsvorhaben der Gemeinde Oerlenbach entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bereits als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann.

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oerlenbach hat am 29.06.2022 den Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.07.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im „beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ (gem. § 13b BauGB).

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 26.04.2023 wurde der vom Planungsbüro ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan

Die Bauleitplanung entspricht aufgrund des räumlichen Umfangs und der geplanten Art der baulichen Nutzung, den planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 13b BauGB.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist, dass das Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 1.250 m² für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet. Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand von Rottershausen, welches „der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023

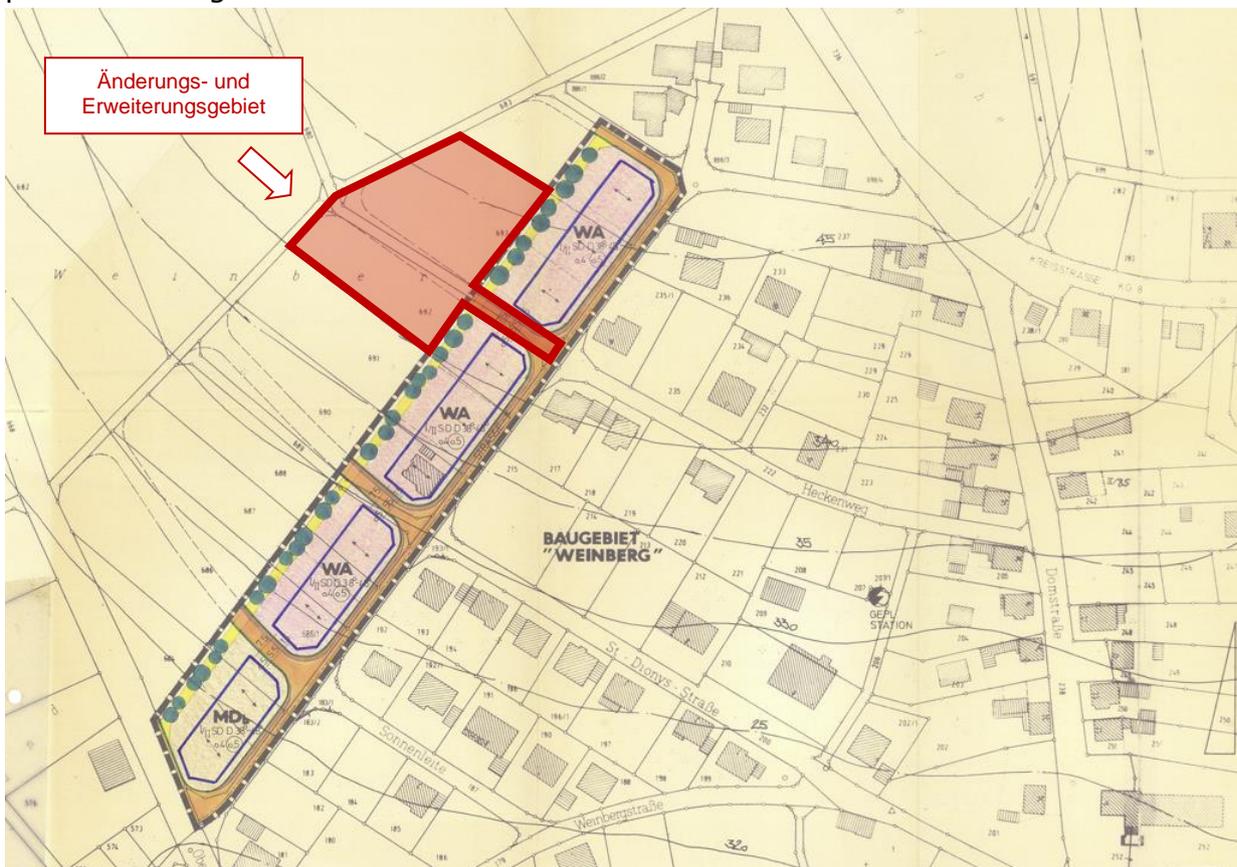


BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung³ 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-Immissionsschutzgesetzes⁴ zu beachten sind.

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

Die verkehrliche Anbindung der Erweiterungsfläche des Baugebietes liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ der Gemeinde Oerlenbach (rechtskräftig seit 26.10.1991). Bislang wurde der Bebauungsplan zweimal geändert.



Planansatz 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ der Gemeinde Oerlenbach⁵

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023

⁴ 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 Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022

⁵ Quelle: Gemeinde Oerlenbach



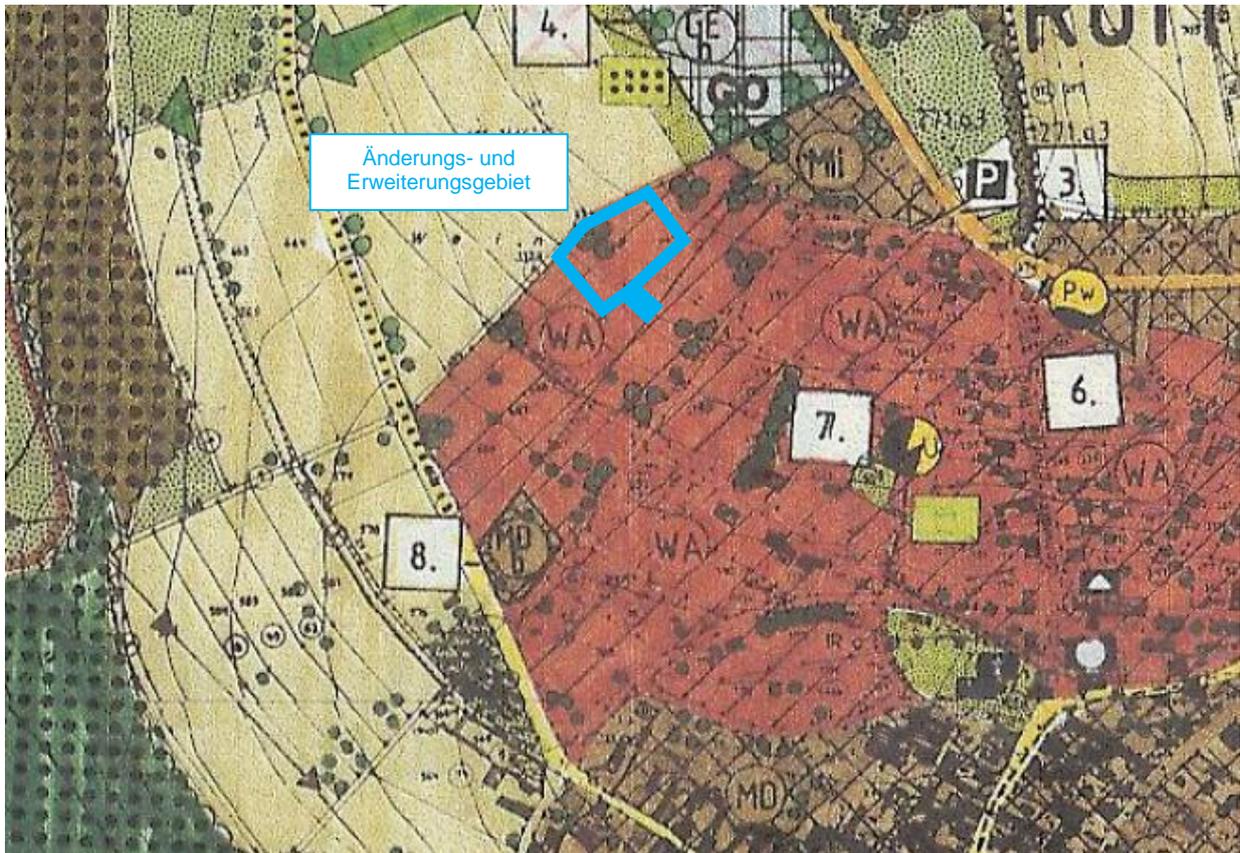
Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße von Rottershausen untergeordnete Siedlungsvorhaben im derzeitigen Außenbereich, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortes nicht beeinträchtigt. Im Anschluss an den bestehenden Ortsrand erfolgt eine ortsplanerisch sinnvolle und geordnete Weiterentwicklung der Wohnbebauung in nördliche Richtung.

Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) der Gemeinde Oerlenbach, ist das Areal für das geplante Baugebiet als WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt, womit die planungsrechtliche Voraussetzung, für die über die konkrete Bebauungsplanung angestrebte Gebietsentwicklung, grundsätzlich gegeben ist.

Durch den konkreten städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes, wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oerlenbach vollumfänglich entsprochen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oerlenbach⁶

⁶ Quelle: Gemeinde Oerlenbach



1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

- Größe: ca. 4.835 m²
- Lage: am nordwestlichen Ortsrand von Rottershausen, nordwestlich der Baugebietslage „Am Weinberg“
seitlich begrenzt durch
im Nordosten: Innerortsbebauung mit Gartennutzung
im Südosten: Innerortsbebauung mit Gartennutzung
im Südwesten: Wiesengrundstücke, mögliche Erweiterungsfläche gem. Flächennutzungsplanes
im Nordwesten: Anwandweg mit dahinterliegender freier Feldflur
Geländehöhen von ca. 338 - 345 m ü. NHN
- Gemarkung: Rottershausen
- Grundstücke: Fl. Nrn. (ganz): 692 und 693
Fl. Nrn. (teilw.): 216, 216/11, 680 und 683
- Bestehende Nutzung: Grünfläche (Wiese), Ackerfläche, Flurweg (Erdweg), Verkehrsfläche „Am Weinberg“, partiell Geröll- und Bodenhäufen, Holzstapel
- Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁷

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁸

1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)⁹

Oerlenbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“. Der Raum um Oerlenbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei „Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“. Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3)¹⁰ zu beachten. Entsprechend der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes handelt es sich bei der Gemeinde Oerlenbach um ein Grundzentrum (ehem. Unterzentrum), die bevorzugt entwickelt werden sollen.

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, geändert am 01. Januar 2020

¹⁰ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008, geändert am 03.12.2020



Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.8.1 und 1.8.1.1 der Begründung).

1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.8.1 Städtebau

Die Gemeinde Oerlenbach ist bestrebt ihre Entwicklung voranzutreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist es, 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.

Durch die Nähe zu den Städten Schweinfurt, Bad Neustadt a. d. Saale und Bad Kissingen hat sich die Gemeinde Oerlenbach mit ihrem Gemeindeteil Rottershausen in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die landschaftliche und touristische Gesamtlage, bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Oerlenbach/Rottershausen geht die Gemeinde davon aus, dass die Nachfrage nach Bauplätzen zusätzlich steigen wird (Schaffung von Arbeitsplätzen und ggf. Verlegung des Lebensmittelpunktes in die Gesamtgemeinde).

Aufgrund des Strukturwandels in den unterschiedlichsten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens, stehen Gemeinden im ländlichen Raum vor großen Herausforderungen, wie z. B. die Auswirkungen des demographischen Wandels und die kommunale Finanzlage. Folgen der rückläufigen Bevölkerungszahlen sind beispielsweise Leerstand, Funktionsverlust der Ortskerne, eine geringere Auslastung der Infrastruktur, steigende Kosten für die geringere Einwohnerzahl und damit einhergehend der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den Kommunen und Regionen. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)¹¹ erstellt.

In der Gemeinde Oerlenbach gingen für den Gemeindeteil Rottershausen mehr als zehn Bauplatzanfragen ein. Aktuell befinden sich keine Bauplätze in Rottershausen im Eigentum der Gemeinde Oerlenbach. Auch das ehem. Spielplatzgrundstück, welches erst durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ als Bauplatz umgewidmet wurde, steht kurz vor dem Verkauf. 25 Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Deshalb wurden bzw. werden die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken, turnusmäßig hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft oder Bebauung ihrer Parzellen angefragt. Viele Privatpersonen sind hierbei leider nicht bereit, Ihren Bauplatz zu veräußern. Um dies bei künftigen Planungen zu verhindern, legt die Gemeinde bei der Veräußerung von Bauplätzen einen Bauzwang fest.

¹¹ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf



Der Gemeinderat hat zudem ein eigenes Förderprogramm zur Beseitigung von Leerständen in Oerlenbach, Rottershausen, Eltingshausen und Ebenhausen beschlossen. Demnach ist ein Um- oder Ausbau, eine Erweiterung, eine Sanierung oder ein Abbruch für einen Ersatzbau für Wohnzwecke im Ortskern förderfähig, wenn das betreffende Gebäude vorher mindestens 6 Monate leer gestanden hat. Das Kommunale Förderprogramm zur Unterstützung der Innenentwicklung wurde 2022 für weitere 5 Jahre verlängert.

Ebenfalls wurde die Sanierungssatzung für den Gemeindeteil Ebenhausen 2022 um weitere 15 Jahre verlängert und das Interkommunale Denkmalkonzept konnte abgeschlossen werden. Weiterhin wurden im Jahr 2022 Beschlüsse bzgl. des Werntal-Dorfes gefasst, bei denen eine Förderung in Höhe von bis zu 50.000,00 EUR für kartierte Privatgebäude möglich sind. Für den Gemeindeteil Oerlenbach wurde zudem ein Antrag für Städtebauförderung gestellt.

In diesem Rahmen hat die Gemeinde Oerlenbach bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen. Auf längere Sicht muss aber festgestellt werden, dass Potenziale für eine Innenentwicklung, die den anhaltend hohen Wohnlandbedarf decken können, in Rottershausen nicht vorhanden sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch die Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen in der Verwaltung mehrere Bauvoranfragen vor. Hierbei ist festzustellen, dass zumeist Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern gewünscht werden. Um dem regionalen Mangel an altersgerechten Wohnangeboten oder öffentlich geförderten Mietwohnungen zu begegnen, sieht sich die Gemeinde vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung jedoch auch in der Pflicht, andere Wohnformen zuzulassen. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine bindende Festsetzung bezüglich der zulässigen Hausformen (vgl. Ziffern 3.1.1 – 3.1.4 PlanZV¹²). Im gesamten WA-Gebiet ist somit die Errichtung von z.B. Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Insgesamt leistet die Gemeinde Oerlenbach somit ihren Beitrag, für eine kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Die Gemeinde sieht sich vorliegend somit in der Pflicht, neues Bauland im nord-westlichen Außenbereich von Rottershausen, auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, zu generieren. Beim Verkauf der Bauparzellen, wird diesen eine Bauverpflichtung auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch ein ausgewogenes Grundstücksangebot, soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass in ländlichen Regionen auch größere Bauplätze nachgefragt werden. Die im Planentwurf dargestellten, jedoch unverbindlichen Grundstücksgrenzen, spiegeln aufgrund der örtlichen Nachfrage eine Bebauung mit Einzelgebäuden wider (sh. auch perspektivische Abbildung der Bebauung im Planentwurf). Die städtebauliche Planung ist jedoch so ausgerichtet, dass die sich in Abhängigkeit

¹² Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021



von den gewählten Bauformen jeweils benötigten Grundstücksparzellen, jederzeit angepasst werden können. Die verbindlichen Festlegungen zu den Grundstücksabmessungen, werden über die Kaufverträge geregelt.

Da es sich bei der überplanten Fläche um einen Außenbereich handelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die 3. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenaue“ erforderlich.

1.8.1.1 Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten

a) Einwohnerzahlen der Gemeinde

Bei den nachstehenden Einwohnerzahlen handelt es sich um die amtlichen Einwohnerzahlen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung:

Stand	Einwohnerzahlen
31.03.2013	4.954
31.03.2014	4.984
31.03.2015	5.012
31.03.2016	5.050
31.03.2017	5.032
31.03.2018	5.005
31.03.2019	5.017
31.03.2020	4.988
31.03.2021	5.013
31.03.2022	5.035

b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für das Jahr 2024 (Zieljahr) eine Bevölkerung der gesamten Gemeinde Oerlenbach von 5.000 Einwohnern.

c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3, wird die Entwicklung des Landkreises Bad Kissingen als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2021 bis 31.12.2041 wird für den Landkreis ein Bevölkerungsrückgang von 1,0 % erwartet.

d) Gebietskategorie gem. LEP + Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Gemeinde Oerlenbach ist im Regionalplan Main-Rhön als Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Diese Einordnung entspricht dem LEP. Der Regionalplan stellt die Gemeinde als Grundzentrum dar. Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

e) Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Oerlenbach ist über die Bundesautobahn A 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Gemeindeteil Rottershausen ist weiterhin über die Kreisstraße KG 8 an die Staatsstraße St 2445 angebunden.



1.8.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund erfolgter Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes sind die Gemeinden bei Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*.

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

Den Bestimmungen des § 13b BauGB ist damit Rechnung getragen.

1.8.2.1 Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß Planentwurf insgesamt 5 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 564 – 920 m² vorkonzipiert. Damit ist bei einer Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden ein ausgewogenes Grundstücksangebot für Bauwerber möglich. Wie unter Ziffer 1.8.1 erläutert, sind jedoch auch sämtliche sonstigen Hausbauformen zulässig. So kann auch eine Reihen- oder Doppelhausbebauung oder die Errichtung von Hausgruppen erfolgen. Die vorgeschlagenen und unverbindlichen Grundstücksgrenzen, können bedarfsweise an derartige Bauweisen angepasst werden.

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf gibt dem Nutzer eine klare Straßenzuordnung vor, die den Charakter einer Wohnstraße stärkt.

1.8.3 Maß der baulichen Nutzung

WA₂-Gebiet:

Im WA₂-Gebiet gilt eine GRZ von 0,35, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Für die Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass – je nach Dachform – die Errichtung von Gebäuden mit Erd- und Obergeschoss, bzw. von Erd- mit Dachgeschossen (bei ebenfalls zulässiger I-geschossiger Bauweise), ermöglicht wird. Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,7. Aufgrund der leicht hängigen Baugebietslage muss bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdach, über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes oberirdisches Geschoss ergeben kann. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.



WA₁-Gebiet:

Für das WA₁-Gebiet wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der im Vergleich steileren Topographie ist hier jedoch eine max. eineinhalbgeschossige Bauweise (Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss) mit einer Geschossflächenzahl von max. 0,6 zulässig. Die max. Gebäudehöhe wird auf 7 m, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden, begrenzt.

Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt im gesamten WA-Gebiet jeweils der für das Einzelgrundstück maßgebende Straßenrand, welcher durch die Fertigfußbodenhöhe um max. 0,50 m überschritten werden darf. Dies gilt für das an der Straße anliegende Geschoss, z.B. bergseitig Untergeschoss, talseitig Erdgeschoss. Je Plangrundstück wurde der hierfür maßgebliche Bezugspunkt im Planentwurf markiert.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung möglich ist. Weitere Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.1 bis 2.4.4 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie beispielhafter Bebauungsschnitt Planentwurf

1.8.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 3.1 und 3.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.8.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen.

Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen im gesamten Baugebiet muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden. Die Wandhöhe für Garagen wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Wandhöhe der Garagengebäude wird die Oberkante Straßenrand, der das Grundstück erschließenden Planstraße (=Straßenbegrenzungslinie), rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenseitigen Garagenaußenwand festgesetzt (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.4 und 6.4.1).



1.8.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines gut durchgrüntes Baugebietes.

Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- und Saatgebote für die öffentlichen und privaten Freiflächen.

Die Artenzusammenstellung der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl für die künftigen Neupflanzungen (vgl. Artenauswahlliste, Anlage Begründung).

Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff, gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung, wird deshalb verzichtet.

Die Gemeinde Oerlenbach sieht sich jedoch auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchaus in der Pflicht, den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden. Durch die grünordnerische Konzeption des Baugebietes soll dem soweit als möglich Rechnung getragen werden.

Im Zuge der Grünordnungsplanung werden öffentliche und private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des gesamten Siedlungsareals gewährleisten.

Am nordwestlichen Baugebietsrand, der im Übergang zur freien Feldflur liegt, tragen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu bei, einen naturnahen Saum aus Gehölzen, Gräsern und Kräutern zu etablieren. Sukzessive sorgen die Strukturen für die Integration des Areals in die unmittelbare Landschaft und stellen im Verbund einen neuen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar.

Anders stellt sich die Situation am Südwestrand des Baugebietes dar, bei der es zu berücksichtigen gilt, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, eine Siedlungsausdehnung nach Südwesten, weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Der künftige Ortsrand soll, im Falle einer Gebietserweiterung nach Südwesten, dann abschließend festgesetzt und begrünt werden.

1.8.8 Klimaschutz

Die Gemeinde Oerlenbach ist um eine nachhaltige Bauleitplanung bemüht. In diesem Rahmen sollen künftig auch die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine klimaangepasste Bauweise Berücksichtigung finden. Zum städtebaulichen Einstieg in dieses Thema, soll die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ herangezogen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB ermächtigt Gemeinden, bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen, nicht nur bauliche, sondern auch technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von



Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzuschreiben oder zu empfehlen. Die Festsetzungsmöglichkeit erfasst lediglich Neubauten. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, kann konkret vorgeschrieben werden, welche erneuerbare Energie genutzt werden muss. Zu beachten ist jedoch, dass § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB, keine Rechtsgrundlage für einen Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

Auch sind, gemäß des Rundschreibens des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 27.07.2021, Festsetzungen für einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser als „Anpassungsmaßnahme“ an den Klimaschutz in der Bauleitplanung, möglich.

Zur Klimaanpassung „vor Ort“ wird vorliegend ein Verbot von Schottergärten auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Zusätzlich ergeht eine Empfehlung zum Bau von Zisternen sowie zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Haupt- und Nebengebäuden.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffer 5.3 sowie Buchstabe C, Ziffern 19 und 20 des Bebauungsplanes

1.8.9 Erschließung

Das neue Plangebiet wird verkehrlich über die ausgebaute Ortsstraße „Am Weinberg“ erschlossen. Im Zuge der damaligen Vermessung des bestehenden Baugebietes „Weinberg“ wurde die straßentechnische Anbindung, auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes, bereits berücksichtigt und gesondert vermarktet (Fl. Nr. 216/11, Gemarkung Rottershausen).

Straßenbau

Die verkehrlich im Innern des Baugebietes entstehende „Mischfläche“, steht künftig sowohl für den Fahrverkehr als auch für den Fußgängerverkehr gleichberechtigt zur Verfügung (verkehrsberuhigte Zone). Im Rahmen der straßenbaulichen Erschließungsplanung sollen im Zufahrtsbereich des Baugebietes (vermarktete Straßenbreite von insgesamt 7,5 m) optische und bauliche Lösungen für ggf. Parken, Fahren und Gehen Einfluss finden. Auf bindende Festsetzungen für die Straßengestaltung im Bebauungsplan wird verzichtet. In Wohngebieten hat sich die Anlage derartiger Straßenräume etabliert, da sich durch die fehlende Aufteilung der Straße die gefahrenen Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Für die innere Erschließung wird eine Verkehrsanlage mit Wendehammer und abzweigendem Zufahrtsweg errichtet. Die künftige Haupterschließungsstraße (Straße A) wird mit einer Breite von 6,00 m errichtet und endet nach ca. 55 m in einer Wendeanlage (Wendekreisdurchmesser 14,00 m). Zur Anbindung des am Nordoststrand gelegenen Grundstückes, wird ein 4 m breiter Wohnweg errichtet. Am Ausbauende gewährleistet eine einseitige Fahrbahnaufweitung eine problemfreie Grundstückszufahrt.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, wird der vorhandene Anwandweg, aufrechterhalten. Der Anwandweg steht uneingeschränkt zum Unterhalt des längsseitig geplanten Randgrünstreifens sowie weiterhin zum Erreichen und zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Oerlenbach ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Obere Wernaltalgemeinden. Der Gemeindeteil Rottershausen verfügt über eine Ortskanalisation



im Mischsystem.

Für die Ableitung des Mischwassers wird im öffentlichen Bereich ein Abwasserkanal errichtet, der an das örtliche Kanalnetz im Bereich der Ortsstraße „Am Weinberg“ angeschlossen wird. Aufgrund der relativ kleinen Siedlungsfläche ist davon auszugehen, dass durch die zusätzlichen Abwässer keine wesentlichen bzw. nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem entstehen werden. Dennoch sollte in Eigenverantwortung der Gemeinde Oerlenbach, vor der konkreten Erschließung, ein hydraulischer Nachweis zur ausreichenden Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation erbracht werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsgebiet sichergestellt. Weitere Angaben zur verfügbaren Wassermenge, zum ausreichenden Wasserdruck sowie die Möglichkeit zum Anschluss weiterer Versorgungsleitungen, werden im Laufe des Verfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Gesamtgemeinde Oerlenbach wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Als Versorgungsunternehmen für Gas tritt die Gasversorgung Unterfranken GmbH auf. Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt über die TKN Deutschland GmbH bzw. ebenfalls durch die Deutsche Telekom GmbH.

Die für das Baugebiet notwendigen Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die Versorgungsunternehmen werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte werden nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der Erschließung wird darauf geachtet, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt wird. Die konkrete Maßnahmenabstimmung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die tiefbautechnische Erschließung des Baugebietes.

1.9 Bodenordnende Maßnahmen

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

Alle für die Realisierung des Erschließungsgebietes benötigten Grundstücksflächen, befinden sich im Besitz der Gemeinde Oerlenbach.

Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Bautechnik
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Jugendamt



- 9) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 10) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 11) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 12) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 13) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 18) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 19) Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
- 20) TKN Deutschland GmbH, Iphofen
- 21) Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- 22) PLEdoc GmbH, Essen
- 23) Bundesnetzagentur, Berlin
- 24) TransnetBW, Stuttgart
- 25) TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- 26) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden, Geldersheim
- 27) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen
- 28) Bayerischer Bauernverband, Dienststelle Bad Neustadt a. d. Saale
- 29) Benachbarte Kommunen: Stadt Bad Kissingen, Gemeinde Rannungen, Gemeinde Ramsthal, Gemeinde Nüdlingen, Gemeinde Poppenhausen

1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die am Bedarf orientierte Schaffung von Wohnbaugrundstücken im derzeitigen Außenbereich. Kurz- oder mittelfristig geeignete Potenziale für eine Innenentwicklung sind in Rottershausen nicht vorhanden. Die im Verfahren 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 / Änderung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Abwägung aller Belange wird derzeit dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden. Die Gründe sowie der Bedarfsnachweis für die vorliegend angestrebte Wohngebietsentwicklung im Außenbereich, wurden unter den Ziffern 1.8 und 1.8.1 der Begründung dargelegt.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine sachgerechte Planung darstellt.



2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Randgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanz- und Saatgebote, sichern die Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planfenster der Bebauungsplanänderung dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je Einzelgrundstück die Anpflanzung von mind. 2 Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten. Das Anlegen flächiger Steingärten oder -schüttungen ist untersagt, um die Artenvielfalt zu fördern (ausgenommen Spritzschutzstreifen im Gebäudebereich).

- Details sh. Ziffer B.5.2 und B.5.3 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Randeingrünung

Am Nordwestrand des Baugebietes werden Pflanzgebote für die Anlage einer zwei- bis dreireihigen Baum-/Strauchhecke festgesetzt. Die Pflanzungen schirmen das Baugebiet zur angrenzenden Feldflur hin ab und sorgen für die landschaftliche Einbindung des Siedlungsareals. Im Besonderen die geschlossenen Heckenstrukturen übernehmen dabei auch Funktionen als Windschutzpflanzung, sowie als Schutz gegen landwirtschaftliche Staubemissionen aus dem Umfeld des Baugebietes. Die Randsäume und unbepflanzten Bereiche werden mit einer Extensivrasenmischung eingegrünt. Geeignet ist die Einsaat einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut), um die Artenvielfalt zu erhöhen. Aufgrund der geplanten Ausprägung sowie ausreichender Entwicklungsbreite, wird durch die Randeingrünung sukzessive ein natürlicher und wertvoller Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen. Damit werden wichtige Zielsetzungen, im Sinne von Natur- und Landschaftschutz, im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt.

- Details sh. Ziffer B.5.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- Details sh. Ziffer B.5.4 der Bebauungsplanfestsetzungen



Alle Anpflanzungen richten sich nach der beigelegten Artenauswahlliste (Anhang der Begründung).

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich sollte auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Auf den privaten und öffentlichen Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Haupt- und Nebengebäude.

- sh. Ziffer B.5.3 und C.17 des Bebauungsplanes

3 HINWEISE

3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Oerlenbach erbracht.

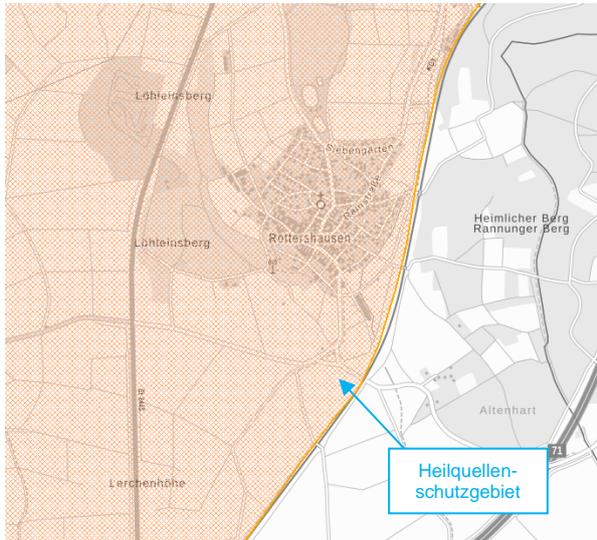
In der Pflicht der Kommune stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Grünflächen.

3.2 Hinweise zur letzten Fassung des Bebauungsplanes

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“, sowie der 1. und 2. Änderungen des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“, in den jeweils gültigen Fassungen entfallen für den vorliegenden Bauleitplan. Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Erweiterungs- bzw. Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ maßgebend.



3.3 Heilquellenschutz



Rottershausen liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes 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.

Karte¹³

Auf die Schutzgebietslage und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wird im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffer 14 verwiesen.

3.4 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. Die Satzung des Abwasserzweckverbandes Obere Lauer hierzu ist zusätzlich zu beachten.

¹³ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



- Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:
 1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
 2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
Als PDF im Puplicationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de>
- weitere Hinweise sh. Ziffern C.9, C.17, C.18 und C.19 des Bebauungsplanentwurfes

3.5 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB¹⁴, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelastigungen des WA-Gebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen (vgl. Ziffer C.21 des Bebauungsplanentwurfes).

3.6 Klimaschutz / Ökologie

Für das Plangebiet ergeht im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung eine Empfehlung zur Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen (vgl. Buchstabe C., Ziffer 20 des Bebauungsplanes). Zusätzlich wird die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung und -rückhaltung empfohlen. Derartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wirken sich positiv auf verschiedene Schutzgüter aus.

3.7 Altlasten und Bodenschutz / Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

- sh. Ziffern C.15 und C.16 der Bebauungsplanhinweise

3.8 Immissionsschutz

Aufgrund nachbarschützender Belange sollten die aktuellen Hinweise des LfU Bayern für Luftwärmepumpen beachtet werden (vgl. Ziffer C.22 des Bebauungsplanes).

¹⁴ Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022



4 ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich wurde fachgutachterlich durch das Planungsbüro Glanz, Leutershausen im Rahmen einer Ortsbegehung geprüft. Die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁵ ist fester Bestandteil der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg – Wiesenau“.

Es konnte festgestellt werden, dass sich für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, ergeben, wenn artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Befristung von Boden- und Bauarbeiten sowie Rodungsmaßnahmen) zur Konfliktvermeidung als Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wird (sh. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 5.5).

Infolge dieser Vorgehensweise kann sichergestellt werden, dass die Belange des Artenschutzes ausreichend im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

5 EINGRIFFSREGELUNG

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 Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung, ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz reduziert.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Entwicklung gewährleistet. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird dem bauleitplanerisch verursachten Eingriff soweit als möglich begegnet.

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenau“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

¹⁵ Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Weinberg – Wiesenau“, GT. Rottershausen der Gemeinde Oerlenbach, Lkrs. Bad Kissingen, Planungsbüro Glanz, Leutershausen, Stand Mai 2023



Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Dieser wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung, sowie die grünordnerischen Planvorgaben, soweit als möglich begegnet.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenu“ möglich.

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVP, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erreicht (3.580 m² x 0,35 GRZ = ca. 1.255 m²).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Oerlenbach
Nico Rogge, 1. Bürgermeister

.....

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze



ANLAGE BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

(* = Straßenbaum)

Acer campestre - Feldahorn

* Acer campestre 'Elsrijk'

* Acer monspessulanum - Französischer Ahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

* Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche

Fagus silvatica - Buche

Fraxinus excelsior - Esche

* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Holzbirne

Pyrus pyraster - Wildbirne

Salix alba - Silberweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus domestica - Speierling

Sorbus torminalis - Elsbeere

Tilia cordata - Winterlinde

* Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

* Tilia cordata 'Rancho'

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

Sträucher / Heister

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa arvensis - Kriechende Rose

Rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball