



**OERLENBACH**

**BEBAUUNGSPLAN  
„AUF DER HÖHE“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
ELTINGSHAUSEN**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

**BEGRÜNDUNG**

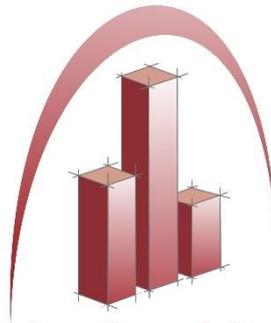
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

**Vorentwurf**

Aufgestellt: 27.07.2022

Aufstellungsbeschluss vom: 15.09.2021  
Billigungsbeschluss vom:  
Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Oerlenbach, Gemeindeteil Eltingshausen  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



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

**Aufgestellt:**

Gemeinde Oerlenbach  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Nico 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 ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	6
1.6 Luftbildausschnitt .....	7
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	7
1.7.1 Städtebau .....	7
1.7.2 Bebauung.....	8
1.7.3 Eingrünung.....	9
1.7.4 Erschließung.....	10
1.8 Bodenordnende Maßnahmen .....	11
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	11
1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	11
<b>2 HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
2.1 Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
2.2 Umweltschutz .....	12
2.3 Boden- und Bodendenkmalschutz .....	13
2.4 Heilquellenschutz.....	13
2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange .....	14
<b>3 EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>4 ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>14</b>
<b>5 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</b> .....	<b>14</b>
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	15

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze

Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (15. Änderung) Flächennutzungsplan



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sind in der Gemeinde Oerlenbach vorhanden. In allen vier Ortsteilen gibt es einen Kindergarten mit jeweils mindestens einer Krippengruppe und ein bis drei Regelgruppen. Eine Grundschule mit mehreren Schulstandorten und eine Mittelschule in Oerlenbach ermöglichen eine wohnortnahe Bildung. Weitere Bildungsangebote werden durch die Musikschule und die Volkshochschule bereitgestellt. Auch das Oberzentrum Schweinfurt ist mit dem ÖPNV gut zu erreichen, in welchem sich weitere Gymnasien und berufsbildende Schulen befinden. Aktuell werden zudem neun Kinder aus der Gemeinde durch Tagespflegepersonen betreut.

Der in Eltingshausen bestehende Kindergarten St. Martin in der Wittelsbacher Straße, ist vollständig ausgelastet und kann den aktuellen Bedarf an Betreuungsplätzen nicht mehr decken. Derzeit sind in diesem eine Krippengruppe (11 Kinder) und eine Regelgruppe (37 Kinder) untergebracht. Die Gemeinde Oerlenbach strebt eine Vergrößerung der Kindertagesstätte an. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes jedoch nicht möglich. Zudem ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig.

Die Gemeinde Oerlenbach plant daher in Eltingshausen die Errichtung eines mehrgruppigen Kindergartens, im Bereich einer innerörtlichen Freifläche entlang der Ortsstraße „Am See“. Der Bedarf zur Vergrößerung der Kindertagesstätte in Eltingshausen besteht bereits seit Jahren. Zusätzlich steht die Gemeinde Oerlenbach kurz vor Fertigstellung des Neubaugebietes „Thüringer Straße II“ in Eltingshausen, so dass sich der prognostizierte Bedarf erwartungsgemäß noch erhöhen wird.

Zur Deckung des Bedarfs soll deshalb, auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 42/1 (Gem. Eltingshausen), eine Kindertagesstätte errichtet werden. Zusätzlich können aus einer südöstlichen Teilfläche des Grundstückes zwei Einzelbauparzellen gebildet werden, welche zur Bedarfsdeckung bauwilliger Bürger zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maß- und sinnvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert für das Grundstück mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB<sup>1</sup> vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022



## **1.2 Planungsauftrag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oerlenbach hat aufgrund des Vorhabens, am 15.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 27.07.2022 wurde der ausgearbeitete Planentwurf vom Gemeinderat anerkannt.

## **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### Bauleitplanung

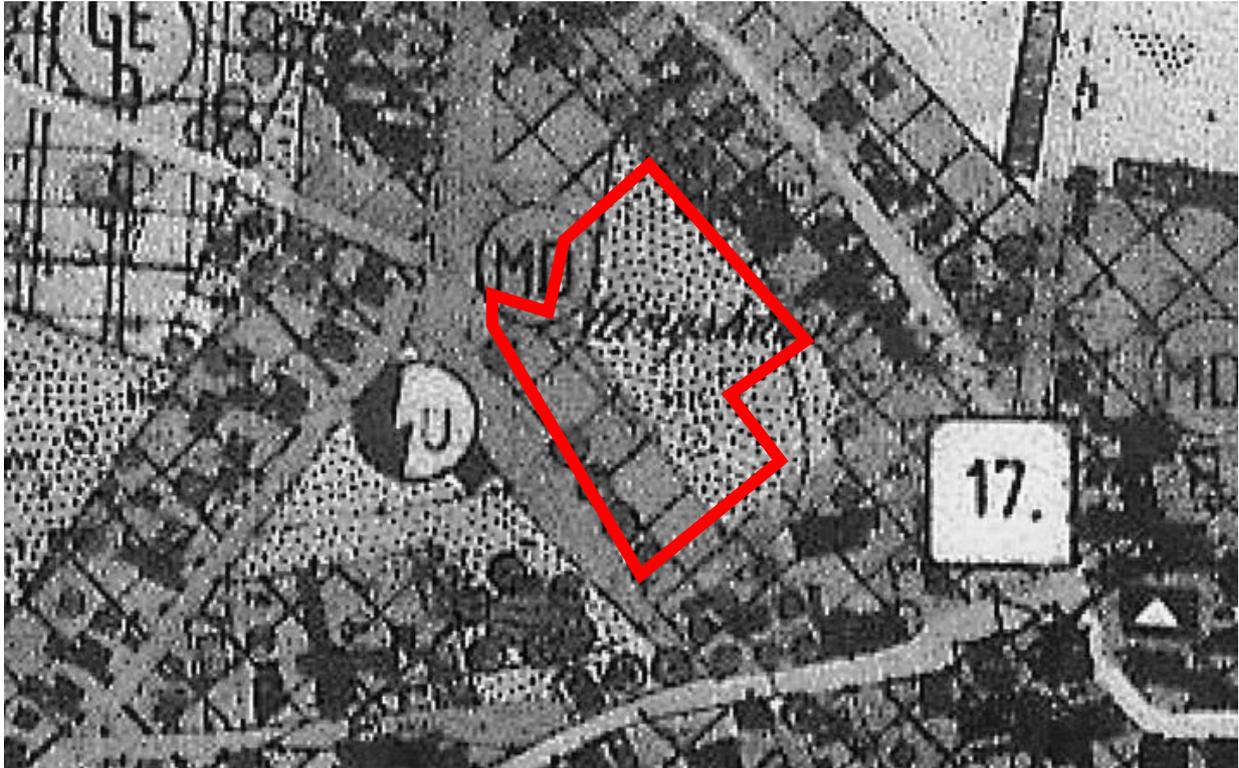
Das ca. 6.960 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück (Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 42/1, Gem. Eltingshausen) liegt im innerörtlichen Bereich, auf einer zu Futterzwecken genutzte Wiesenfläche. Das Areal grenzt nordwestlich an die Ortsstraße „Am See“ und westlich punktuell an die Ortsstraße „Am Höhrieth“. An den restlichen Grundstücksgrenzen schließt das Baugebiet an die Innerortsbebauung von Eltingshausen an.

Bei der geplanten Kindertagesstätte am gewählten Standort, handelt es sich um eine Maßnahme „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da durch das Planvorhaben eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Für die angestrebten Nutzungsarten des Grundstückes wird „Fläche für Gemeinbedarf für Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen – Kindergarten“ sowie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oerlenbach stellt das Areal als „Dorfgebiet (MD)“ und als „Grünfläche“ dar.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Gemeinde Oerlenbach<sup>2</sup>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt formlos und ohne eigenes Verfahren, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, durch Anpassung (=15. Änderung) auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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

Größe: 6.960 m<sup>2</sup>

Lage: im nördlichen Ortsbereich von Eltingshausen; im Südwesten begrenzt durch die Ortsstraße „Am See“, ansonsten begrenzt durch Innerortsbebauung sowie die zugehörigen Gärten

Geländehöhen von ca. 350 – 355 m ü. NHN

Gemarkung: Eltingshausen

Grundstück: Teilfläche Fl. Nr. 42/1

Bestehende Nutzung: extensiv genutzte Wiesenfläche, gelegentliche Mahd

Geplante Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kindertagesstätte, Allgemeines Wohngebiet (WA)

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



### Fotos Bestand<sup>3</sup>:



Bestehende Einmündung Rhönstraße/Höhrieth;  
Blick nach Südosten auf Planfläche



best. Gehweg Ortsstraße Am See am Übergang zur  
Planfläche; Blick nach Nordwesten



Rückwärtiger Übergang zu Bestandsgärten (Böschung);  
Blick nach Südosten



Bestehende Einmündung Privatweg am Südrand; Blick  
nach Nordosten

## 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 17.06.2022

<sup>4</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>5</sup>

## 1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

### 1.7.1 Städtebau

Die Gemeinde Oerlenbach ist bestrebt, ihre Entwicklung zukunftsicher 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“, orientiert man sich dabei an den grundlegenden Zielsetzungen zur Innenentwicklung der Orte. Um diesen Zielen gerecht zu werden, wird der seit mehreren Jahren ansteigende Bedarf für eine adäquate Kinderbetreuung in Eltingshausen zum Anlass genommen, um das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial im Planbereich, einer sinnvollen und notwendigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Als Grund für die Bedarfssteigerung im Bereich der Kleinkindbetreuung, sind zum einen die veränderten gesellschaftlichen Anforderungen diesbezüglich, speziell im Kleinstkindbereich der 1 bis 3-jährigen, zu sehen. Zum anderen ist dies auch in der ungebrochenen Attraktivität der Gemeinde Oerlenbach begründet, die sich für die Ansiedlung junger Familien mit Kleinkindern verantwortlich zeigt. Dies lässt sich auch an der notwendigen Ausweisung eines Neubaugebietes in Eltingshausen erkennen, wie bereits unter Ziffer 1.1 erwähnt. Durch die Schaffung neuer privater

<sup>5</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Wohnquartiere, bedarf es zugleich auch einer Erhöhung der infrastrukturellen gemeindlichen Kapazitäten, die vorliegend die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. hier die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte vorsehen.

In Kenntnis ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, hat sich die Gemeinde Oerlenbach für den Gemeindeteil Eltingshausen deshalb dazu entschieden, sich im Bereich der Kinderbetreuung für die Zukunft entsprechend zu rüsten. Mit der Standortwahl innerhalb des Ortes, besteht für die Eltern weiterhin die Möglichkeit, kurzer Wege zum Kindergarten.

Die momentane Gebäudegröße des Kindergartens in Eltingshausen bietet keine ausreichende Flächenreserve für die Unterbringung der prognostizierten Kindergartenplätze. Aus diesem Grund soll im Gemeindeteil, der seit längerer Zeit bestehende örtliche Bedarf für einen Kindergarten mit Krippe beseitigt werden.

Gleichzeitig ergeben sich für die Gemeinde Perspektiven, die Lebensqualität in Eltingshausen zu verbessern.

Für das geplante Baugelände sprechen weitere folgende Gründe:

- Die momentan unbebaute (Teil-)Grundstücksfläche von ca. 5.350 m<sup>2</sup>, bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für die Errichtung der notwendigen Gesamteinrichtung und eines angemessen großen Außenspielbereiches, der den pädagogischen und motorischen Anforderungen der Kinder gerecht würde.
- Ein neuer Kindergarten kann hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudezugang optimiert geplant und in die Topografie integriert werden, um die gesetzlichen Vorgaben zu Barrierefreiheit und Inklusion zu erreichen.
- Das Verkehrsaufkommen am Standort ist zu den Hol- und Bringzeiten als unproblematisch einzustufen; Der Standort an der Ortsstraße „Am See“ bietet die Möglichkeit eine entsprechend großzügige Parkierung und Verkehrslenkung vorzusehen.

Die Kita ist einer Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zuzuordnen (Anlage für soziale Zwecke). Mit der Bauleitplanung schafft die Gemeinde ein adäquates Quartierangebot für die geplante Einrichtung. Am Standort können zudem zwei Bauparzellen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden, wofür sich – trotz der Erschließung des Baugebietes „Thüringer Straße“ – weiterhin Bedarf zeigt.

### **1.7.2 Bebauung**

#### Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten/Kindertagesstätte

Bei Anordnung der Baugrenzen, als in sich geschlossenes Baufenster, wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden, die zur Realisierung der Kindertagesstätte benötigten Bauformen, ermöglicht. Erweiterungsbauten können durch modulare Bauweisen problemfrei realisiert werden.

Durch die Wahl einer Grundflächenzahl von 0,7 ist sowohl eine angemessene Bebauung mit Gebäuden und Zuwegungen, als auch die Realisierung ausreichend bemessener Spiel- und Grünflächen gewährleistet. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Entwicklung einer Kita ermöglicht werden.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden in max. II-geschossiger Bauweise, sodass – je nach Dachform – die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.



Die Gebäude werden so in das Gelände eingefügt, dass ein harmonischer Übergang zwischen Baukörper und natürlichem Gelände entsteht. Für die mögliche zweigeschossige Bauform wird eine großzügig bemessene Gebäudehöhe (ab OK Fertigfußboden EG) von max. 8,50 m festgesetzt, um die Gebäude vertikal zu begrenzen, jedoch auch die Gestaltungsmöglichkeiten so groß als möglich zu belassen. Zur Klarstellung hierzu wurde weiterhin festgesetzt, dass die OK. Fertigfußboden EG max. 354,00 m ü. NHN liegen darf, was in etwa dem derzeitigen natürlichen Gelände am Standort entspricht.

Für die Errichtung der Gebäude gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Diese sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

### Allgemeines Wohngebiet

Südöstlich der geplanten Kindergartenfläche, können ergänzend zwei neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entstehen. Damit ist eine sinnvolle Ausnutzung der verfügbaren (Rest-)Grundstücksfläche möglich. Die Grundstücke wurden mit jeweils ca. 800 m<sup>2</sup> Größe vorkonzipiert. Durch großzügige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht bei der Bebauung der Grundstücke 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.

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 35 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt. Für die Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass – je nach Dachform – die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Allgemein zulässig sind auch hier Kellergeschosse.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m ab OK. Fertigfußboden EG festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt jeweils, die für das Einzelgrundstück maßgebliche Grundstückszufahrt.

Es wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d. h. die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept ausreichend gesichert.

Im gesamten Plangebiet sind außerhalb der Baugrenzen Stellplätze und ihre Zu- und Umfahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z. B. Lüftungseinrichtungen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

### **1.7.3 Eingrünung**

#### Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten

Bei der Gemeinbedarfsfläche ist mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen (GOZ = 0,2). Hierbei können Dachbegrünungen mit 75 % der begrünten Dachfläche angerechnet werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind



als geschlossene Vegetationsfläche auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen. Zur Aufrechterhaltung der Biodiversität, sind mit Ausnahme von Spritzschutzstreifen um Haupt- und Nebengebäude, Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

Weiterhin sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind hierbei so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung von Spielanlagen dienen.

Am Übergang zum vorgesehenen WA-Gebiet ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, auf der gesamten Grundstückslänge eine geschlossene 3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema zu pflanzen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des WA-Gebietes sind je Grundstück 2 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Hochstamm 2x verpflanzt, StU 12-14 cm; Obsthochstamm 2x verpflanzt, StU 8-10 cm).

Im gesamten Geltungsbereich sind die verbindlichen privaten Anpflanzungen nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Sämtliche Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

### **1.7.4 Erschließung**

#### Straßenbau

Die straßenbauliche Erschließung für das Kindergartengrundstück, ist über die vorhandene Ortsstraßen „Am See“ und „Am Höhrieth“ gesichert. Neue straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der beiden Wohnbaugrundstücke ist ebenfalls über die bestehende Ortsstraße „Am See“ sowie über einen bestehenden Zufahrtsweg (südöstlich des Allgemeinen Wohnbaugebietes) gesichert.

#### Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Oerlenbach ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Obere Wernatalgemeinden. Der Gemeindeteil Eltingshausen verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. Die Abwässer aus Eltingshausen werden der Verbandskläranlage in Geldersheim zugeleitet. Notwendige neue Hausanschlüsse werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch durch die Gemeinde verlegt, welche an die bestehende Ortskanalisation anbinden. Der Einbau von Rückstausicherungen wird empfohlen.

Das gesamte Gemeindegebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Planbereiches, wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsbereich sichergestellt.

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 bedarfsweise nachrichtlich übernommen. Die konkrete Maßnahmenabstimmung erfolgt im Zuge der Bebauung der einzelnen Grundstücke, über den hierfür erforderlichen Bauantrag.

### **1.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche 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, Jugendamt
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 10) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 13) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 14) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 15) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 16) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 17) Bayernwerk Netz GmbH, Netzbau Fuchsstadt
- 18) TKN Deutschland GmbH, Iphofen
- 19) Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- 20) PLEdoc GmbH, Essen
- 21) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden, Geldersheim
- 22) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen
- 23) Benachbarte Kommunen: Stadt Bad Kissingen, Gemeinde Rannungen, Gemeinde Ramsthal, Gemeinde Nüdlingen, Gemeinde Poppenhausen

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

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung eines mehrgruppigen Kindergartens, im Bereich einer innerörtlichen Freifläche im Gemeindeteil Eltingshausen. Zusätzlich können aus einer Teilfläche des Grundstückes zwei Wohnbauparzellen



gebildet werden, welche zur Bedarfsdeckung für bauwillige Bürger zur Verfügung gestellt werden können. 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 Geltungsbereich, kann das seit Jahrzehnten brachliegende Grundstück in Eltingshausen, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme der Ortsbebauung (Errichtung eines neuen Kindergartengebäudes) herangezogen werden. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind hierzu nicht notwendig. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, zwei Wohngrundstücke für die Bedarfsdeckung der Ortsbevölkerung zu gewinnen.

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

## **2 HINWEISE**

### **2.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

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](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> (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw\_was\_00157)
- sh. Ziffer C.12 und C.14 der Bebauungsplanhinweise

### **2.2 Umweltschutz**

Innerhalb des Plangebietes sollen bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Splitt) verwendet werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sollten unbebaute Flächen wasserdurchlässig gehalten werden.



Es wird empfohlen, die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen.

Zur Nutzung solarer Energie, wird die Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude empfohlen (auch in Kombination mit einer Dachbegrünung).

- sh. Ziffer C.13, C.17 und C. 18 der Bebauungsplanhinweise

### 2.3 Boden- und Bodendenkmalschutz

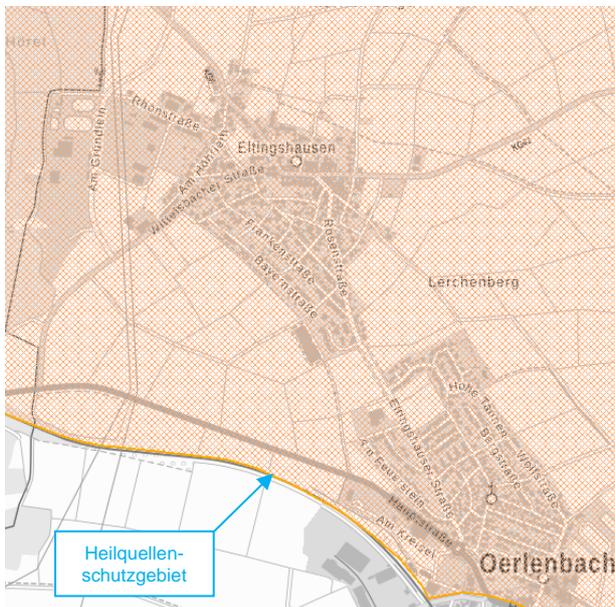
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.

Zur Ressourcenschonung sind zur Befestigung des Untergrunds vorrangig Recycling-Baustoffe zu verwenden. Informationen hierzu können unter folgendem Link abgerufen werden: [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).

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. Ziffer C.15, C.16 und C.20 der Bebauungsplanhinweise

### 2.4 Heilquellenschutz



Eltingshausen 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.

Karte<sup>6</sup>

Auf die Schutzgebietslage und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wurde im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffer 6 verwiesen.

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



## **2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Durch die mögliche Bauweise mit unterschiedlicher Geschosshöhe, ist die Errichtung von unterschiedlich hohen Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander nicht ausgeschlossen. Um maßgebliche Geräuschbelastungen durch Luft-Wärmepumpen zu vermeiden, wird auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des LfU Bayern hingewiesen.

- sh. Ziffer C.19 der Bebauungsplanhinweise

## **3 EINGRIFFSREGELUNG**

Der Bebauungsplan hat eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

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

## **4 ARTENSCHUTZ**

Die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich wird derzeit fachgutachterlich geprüft. Die Vorlage der Bewertung erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens. Bei Erfordernis werden spezifische fachliche Festsetzungen zum Artenschutz, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in die Planung integriert.

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

## **5 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind negative Umweltauswirkungen durch die Neuordnung des Areals nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen bzw. minimiert werden.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Diesen wird durch die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes soweit als möglich begegnet.



## 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG<sup>7</sup>, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m<sup>2</sup> 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 (hier Innenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

### Prüfung des Schwellenwertes:

→ Gemeinbedarfsfläche Kindergarten		
5.350 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche x GRZ 0,7	=	ca. 3.745 m <sup>2</sup>
→ Allgemeines Wohngebiet		
1.610 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche x GRZ 0,35	=	ca. 564 m <sup>2</sup>
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO	=	<b>ca. <u>4.309 m<sup>2</sup></u></b>

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch die geplanten Nutzungen nicht erreicht.

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

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes möglich.

Anerkannt: Gemeinde Oerlenbach  
Nico Rogge, 1. Bürgermeister

.....

## **ANLAGEN BEGRÜNDUNG:**

**Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze**

**Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (15. Änderung) Flächennutzungsplan**

---

<sup>7</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 vom 10. September 2021



## **ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG**

### **Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen, in Anlehnung an die Vegetation des typischen Hainsimsen-Buchenwaldes und die Fachliteratur für Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen**

#### **Bäume I. Ordnung (hochwüchsig)**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia cordata – Winterlinde

#### **Bäume II. Ordnung (mittelwüchsig)**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Betula pendula - Birke

#### **Heister/Sträucher**

Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Rosa arvensis – Kriechende Rose  
Rosa canina - Hundsrose

#### **Pflanzqualität**

Bäume I. und II. Ordnung: mind. 3 x verpflanzt, STU 14-16 cm  
Heister: mind. 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 250 cm  
Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm