

# Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnungsplanung



Gemeinde Wartmannsroth, Gemarkung Wartmannsroth  
Reines Wohngebiet „Häg II“

mit 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Beschränktes Dorfgebiet „Häg“ im Anschlussbereich des reinen Wohngebietes

Landkreis: Bad Kissingen

Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2019

## Begründung

16.07.2020

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

15.10.2020

Ergänzt: 15.10.2020



Ingenieurbüro ALKA, Großer Anger 34, 97437 Haßfurt

## Inhaltsverzeichnis

zur Begründung

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage im Raum.....	4
3.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.....	4
3.2.1	Lage, Geltungsbereich.....	4
3.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung .....	5
3.2.3	Topographische Gegebenheiten .....	5
3.2.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	6
3.2.5	Bau- und Bodendenkmäler .....	6
3.2.6	Auffüllungen / Altlasten .....	6
3.2.7	Kampfmittel.....	6
<b>4</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Verkehr.....	6
4.2	Ver- und Entsorgung .....	8
4.2.1	Trinkwasserversorgung/Mischwasser .....	8
4.2.2	Abwasser/Oberflächenwasser .....	8
4.2.3	Müllbeseitigung .....	9
4.2.4	Energieversorgung .....	9
4.2.5	Gasversorgung .....	9
4.2.6	Weitere Versorgungsträger (HABNet / Telekom) .....	9
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
5.1	Planungsziel .....	10
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>13</b>

## Begründung

### 1 Planungsgrundlagen

#### Flächennutzungsplan Wartmannsroth

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wartmannsroth vom 26.01.2004

#### Bestehender Bebauungsplan beschränktes Dorfgebiet „Häg“

Als Satzung beschlossen: 04.10.1995.

Genehmigt durch das Landratsamt Bad Kissingen mit der Veröffentlichung am 17.02.1996 im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Häg II“ bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bek. vom 3.11.2017 (I. I S. 3634) zuletzt geändert durch den Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (GBl. I S. 587).

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786

- für die Darstellung: die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 2 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich Flächen für Wohnbebauung vor. Die geplante Fläche stellt eine teilweise einzeilige Bebauung nördlich an ein bereits bebautes und erschlossenes dörfliches Mischgebiet, dass nur mit Wohnbebauung belegt ist, dar. Es kann hier von Ortsabrundung gesprochen werden, welche mit einigem Erschließungsaufwand den aktuellen Bedarf nach Wohnbauland deckt. In Wartmannsroth ist im angrenzenden beschränkten Dorfgebiet nur noch eine Baulücke vorhanden, die in privater Hand ist und nicht zum Verkauf steht.

Die Gemeinde Wartmannsroth treibt derzeit eine bereits begonnene Quartiersplanung für Teilbereiche der Ortsmitte weiter. Diese Quartiersplanung kann den mittelfristig bestehenden und im detaillierten „Scoping“ des Verfahrens nach BauGB § 4 Abs. 1 in Abfragen bestätigten Bedarf aber nicht decken. Der Gemeinde liegen bereits 7 Bauvoranfragen für das geplante Baugebiet „Häg II“ vor.

Die Gemeinde hat bereits mehrere Versuche unternommen eine Bebauung auf den wenigen innerörtlichen Baulücken zu ermöglichen. Jedoch wurde in allen Fällen vom Landratsamt eine Bebaubarkeit aus immissions- und brandschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Adäquate in-

nerörtliche Leerstände sind entweder nicht vorhanden oder nicht verkäuflich (Ergebnis regelmäßiger Abfragen, der Leerstandsbörse usw.).

Als ein Baustein für die Innenentwicklung sind die Bestrebungen der Gemeinde Wartmannsroth innerhalb der Allianz Fränkisches Saaletal zu sehen. Hier gibt es seit 2014 ein kommunales Förderprogramm zur Ortskernrevitalisierung über welches die Gemeinde in den vergangenen Jahren insgesamt 10 innörtliche Leerstandsaktivierungen mit rund 70.000 Euro bezuschusst hat.

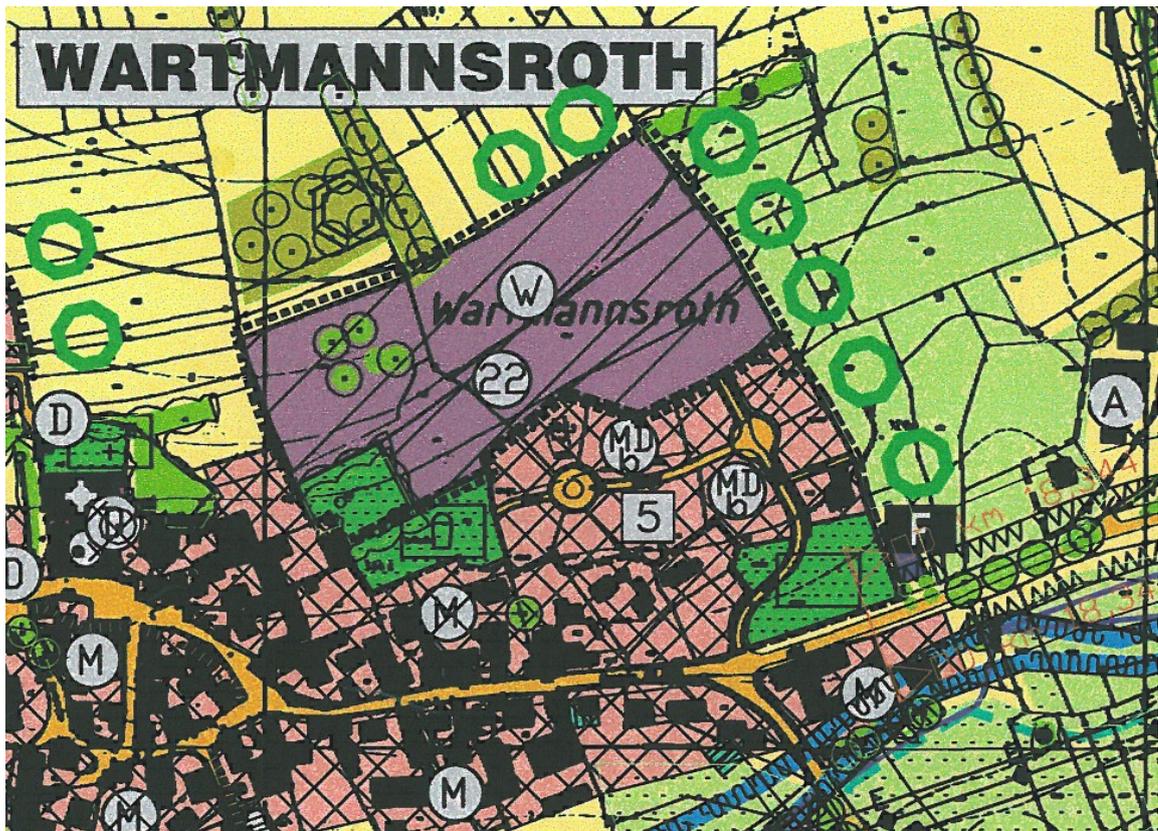
Damit konnte der prognostizierte Bevölkerungsrückgang der Gemeinde Wartmannsroth in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt werden.

Die Gemeinde Wartmannsroth hat ein Leerstandskataster angelegt und kennt die Potenziale der Innenentwicklung der Gemeinde und kann somit die Bedarfsentwicklung sehr gut ableiten. In der Gesamtgemeinde Wartmannsroth stehen zwar 20 freie Baugrundstücke zur Verfügung, jedoch liegen diese in den benachbarten Gemeindeteilen und werden von den aktuell vorliegenden Bauwerbern nicht als alternative Bauplätze/ Wohnorte angesehen. In der Gemarkung Wartmannsroth ist derzeit kein Bauplatz/ Leerstand verfügbar oder zeitnah in Aussicht zu stellen.

Das Planungsgebiet entwickelt sich auf einer Teilfläche des Flächennutzungsplans („FNP“) der Gemeinde Wartmannsroth, die für diesen und den nach Norden erweiterten Bereich im Planungsgebiet Nr. 22 die Ausweisung von Wohnflächen vorsieht.

Die hier im Flächennutzungsplan dargestellte mögliche zu erschließende Gesamtfläche beträgt insgesamt ca. 2,84 ha. Durch „Häg II“ werden davon nur ca. 55 % beplant. Eine weitergehende Erschließung nach Norden in der Größe des gesamten Bereichs des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinderatsbeschluss vom 23.04.2020 eine Absage erteilt. Hier wurde festgelegt, den restlichen Bereich von FNP Nr. 22 aus diesem zu streichen und zukünftig anders zu Nutzen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Häg II“ steht den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayerns sowie den Zielen der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen des Regionalplanes 3, Main-Rhön deshalb nicht entgegen.



Auszug des Flächennutzungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die baurechtlichen Voraussetzungen für bereits vorhandene Bauanfragen zu schaffen und den Ortsteil, wie im FNP dargestellt, in diesem Gebiet nach Norden abzurunden.

Es haben sich bereits viele Bauinteressenten aus der Gemeinde gemeldet, die sicherstellen, dass jüngere Generationen in der Gemeinde sesshaft bleiben. Das Verfahren wird deshalb auch aufgrund der geringen bebaubaren Fläche von ca. 0,29 ha nach §19 BauNVO und dem rechtzeitig gefassten Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes „Häg II“ erfolgt gleichzeitig eine Änderung / Anpassung / Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes des beschränkten Dorfgebietes „Häg“. Diese dient der Einbeziehung des Wohnhauses Haus Nr. 12, Flur Nr. 921/19, in der Straße „Am Häg“ als Erweiterung und der Änderung der Widmung sowie Zuordnung der Flurstücke 980/3 und 980/1 zum neuen Geltungsbereich an den vom Freistaat neu geplanten Kreisverkehrsplatz. Weiterhin wird das Grundstück 980/2 als Fläche im neuen Bebauungsgebiet als Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben. Die im Zuge des Ausbaus der OD Wartmannsroth geplante Bushaltestelle ist über den Fußweg Flurnummer 55 entlang von Haus Nr. 21/23 (Hauptstraße) und dem Abenteuerspielplatz weniger als 400 m entfernt. Beim Weg

über die Hauptstraße sind es weniger als 700 m. In der Hauptstraße liegen auch die übrigen Versorgungseinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist über den bestehenden Straßenanschluss an die St 2302 und künftig durch den neuen Kreisverkehrsplatz direkt zur St 2302 und KG 27, z. B. Richtung Bad Kissingen und Hammelburg gegeben.

### **3 Allgemeines**

#### **3.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Wartmannsroth liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Die Gemeinde Wartmannsroth ist nach Stand vom 01.01.2020 als besonders strukturschwache Gemeinde im ländlichen Raum eingestuft. Zur Gemeinde Wartmannsroth zählen die Ortsteile Dittlofsroda, Heckmühle, Heiligkreuz, Neuwirtshaus, Schwärzelbach, Völkersleier, Weizenbach, Windheim sowie der Exklave Neumühle im Gemeindegebiet der Stadt Hammelburg.

Die überörtliche Verkehrsanbindung der Gemeinde Wartmannsroth, OT Wartmannsroth erfolgt über die Staatsstraße St 2302 und die Kreisstraße KG 27

#### **3.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

##### **3.2.1 Lage, Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wartmannsroth und schließt unmittelbar an das ebenfalls nordöstlich des Altortes liegende beschränkte Dorfgebiet MD<sub>b</sub> „Häg“.

In Teilbereichen muss der Geltungsbereich aus dem Bebauungsplan „Häg“ herausgenommen werden und dem neuen Baugebiet „Häg II“ zugeschlagen werden.

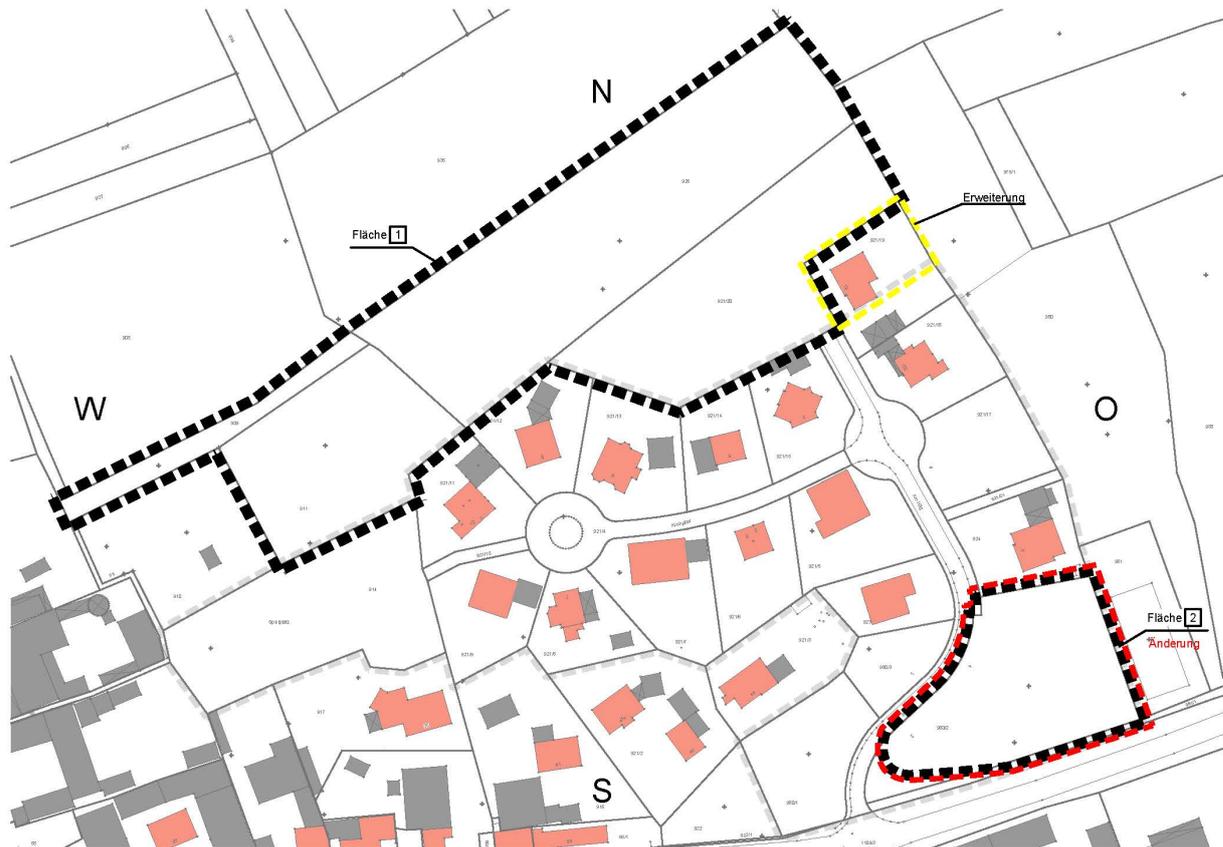
Der Geltungsbereich „Häg II“ umfasst eine Fläche von 1,55 ha mit folgenden Flurstücken:

**Neu:**

Flur-Nr.:	921/20	Ackerfläche
	926	Flurweg
	911	Ackerfläche (Teilfläche)
	909	Ackerfläche (Teilfläche)

**Änderungs-/ Erweiterungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Häg“** (siehe rote und gelbe Flächen in umseitig dargestellter Karte):

Flur-Nr.:	980/2	Ackerfläche
	921/19	Bauplatz



Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Reinen Wohngebietes „Häg II“ (ohne Maßstab) mit Darstellung des Überschneidungsbereiches (rote Fläche 2 = Änderung) und der Erweiterung des Bebauungsplanes „Häg“ (gelbe Fläche 1)

### 3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die geplante Maßnahme führt zu einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich umgesetzt werden.

Zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt.

### 3.2.3 Topographische Gegebenheiten

Topographisch fällt das Gelände im Planungsbereich (Fläche 1) von Nordwesten (346 m NN) nach Südosten (338 m NN) und hat ein Gefälle von durchschnittlich 10%. Das geplante Rückhaltebecken im Südosten (Fläche 2) liegt im Höhenbereich von 326,50 m NN bis 328,50 m NN.

### **3.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes**

#### **3.2.4.1 Flächennutzung**

Die geplanten Wohnbauflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die geplante Fläche für das Rückhaltebecken ist nach dem Bebauungsplan „Häg“ als landwirtschaftliche Fläche gewidmet und derzeit begrünt (Wiese).

#### **3.2.4.2 Grünbestand**

Grünflächen befinden sich am südlichen Ackerrand vom Grundstück 921/20. Am südöstlichen Grundstücksrand vom Grundstück 909 zu Grundstück 910 befindet sich eine Heckenreihe, die zum Teil auf diesem Grundstück liegt. Am südöstlichen Grundstücksrand von Grundstück 911 befindet sich ebenfalls eine Busch-/Heckenreihe.

### **3.2.5 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld des Gebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von evtl. obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird im Entwurf ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.2.6 Auffüllungen / Altlasten**

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3.2.7 Kampfmittel**

Seitens der Gemeinde Wartmannsroth wurde im Jahr 2019 eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Im gesamten Projektgebiet besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen.

Eine weiterführende Kampfmittelerkundung wird von der Gemeinde Wartmannsroth vor der Umsetzung der Erschließung bzw. baubegleitend im Vorgriff des Erdbaus durchgeführt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Häg“ des bestehenden Baugebietes „Häg“. Diese hat im östlichen Bereich eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2302. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt ist seitens der Straßenbaulastträger geplant und für die 2. Jahreshälfte 2021 zur Umsetzung vorgesehen. Hierbei wird die Anbindung der Straße „Am Häg“ an die Staatsstraße 2302 und der gegenüber liegenden Kreisstraße KG27 zu

einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Der Verkehr aus dem Wohngebiet „Häg“ und „Häg II“ wird am Knotenpunkt zwischen der St 2302, der KG 27 und der Straße „Am Häg“ um geschätzte 123 Fahrten pro Tag zunehmen. Bei der Verkehrszählung am 03.06.2014 wurden aus dem bestehenden Baugebiet „Häg“ 118 Fahrten ermittelt. Somit ergibt sich eine Verkehrsmenge von rund 240 Fahrten aus dem Baugebiet „Häg“ und „Häg II“.

In Anbetracht der überschaubaren Baugebietsgröße kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos über die bestehende Straße „Am Häg“ abgeführt werden.

Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über die Fortführung der Straße „Am Häg“. Diese wird bis zum Richtungswechsel der Erschließungsstraße nach Westen wie bestehend 8 m breit (Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen) ausgebaut. Ab dem Richtungswechsel der Erschließungsstraße nach Westen wird ein 5,00 m breiter Wohnweg in der Stichstraße angelegt, der in einem Wendehammer im Westen endet. Über den Wendehammer wird auch der nördliche Anwandweg erschlossen.

Der Straßenausbau entspricht einer erstmaligen Erschließung nach Erschließungsbeitragsrecht.

In mehreren alternativen Überlegungen war zuerst auch eine zusätzliche Anbindung des neuen Gebietes nach Westen an die Ortsdurchfahrt in der Ortsmitte geprüft worden. Gleichzeitig war hier auch die Erweiterung des neuen Gebietes bis an den bereits bebauten Ortskern um eine zusätzliche Parzellenbreite heran und die Anlage der Regenrückhaltung im Westen des Neubaugebietes vorgesehen. Aufgrund eines bestehenden Rechtes zur Schweinehaltung mit entsprechenden Immissionen wurde dieser Ansatz verworfen bzw. die Planung einer zusätzlichen Erschließungsstraße bis zur künftigen Quartiersplanung zurückgestellt. Der mögliche Anbindepunkt der Erschließungsstraße in der Ortsmitte wurde dabei anhand der erforderlichen Sichtbeziehungen an der Einmündung mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt (Straßenbaulastträger der Ortsdurchfahrt) abgestimmt und bereits derzeit als mögliche Erweiterung festgelegt und in den jetzigen Plan eingezeichnet (gestrichelt).

Der neue Anwandweg nördlich der Grundstücke dient der Grabenpflege des neu zu errichtenden Oberflächengrabens (Ableitung Außeneinzugsgebiet) und der rückwärtigen Erreichbarkeit der privaten Neubauplätze. Die nördlich, außerhalb liegenden Flurstücke Nr. 908 und Nr. 935 bleiben, wie bereits bisher nur über Privatgrund erschlossen. Der nördlich des Anwandwegs angelegte Entwässerungsgraben kann ggf. nur am Hochpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung auf kurzer Strecke überfahrbar zur Flurnummer 935 angelegt werden.

Die Erschließungsplanung wurde parallel bereits begonnen und technische Belange dabei berücksichtigt.

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

### **4.2.1 Trinkwasserversorgung/Mischwasser**

Die Gemeinde Wartmannsroth wird durch die eigene Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Das reine Wohngebiet liegt im Ortsnetz Wartmannsroth und wird über den HB „Zentralbehälter“ (Wsp.-Höhe 418,5 mNN, Inhalt 1.000 m<sup>3</sup>) mit Trinkwasser versorgt. Über den naheliegenden AWD-Schacht Wartmannsroth wird die Ruhewasserspiegellage für das gesamte Ortsnetz auf 394 mNN bestimmt.

Der Ruhedruck liegt im tieferliegenden Bereich des Planungsgebietes bei ca. 5,4 bar und in den höherliegenden Bereichen bei ca. 4,8 bar. Bezüglich der Löschwasserbereitstellung stehen 13,3 l/s (=48 m<sup>3</sup>/h) und ein Speichervolumen von 200 m<sup>3</sup> über 2 Stunden für den Erstangriff gesichert zur Verfügung.

### **4.2.2 Abwasser/Oberflächenwasser**

Die Entwässerung erfolgt künftig im Trennsystem.

Das Außeneinzugsgebiet wird über ein offenes Grabensystem (südlich der Grundstücke 908 und 935) und Rohrleitungen um- und abgeleitet.

Die Regenwasserleitung des Außeneinzugsgebietes und die Dach- und Hofflächen werden über einen gemeinsamen, neuen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße dem neuen Regenrückhaltebecken am südöstlichen Rand des Erschließungsgebietes (Teil 2) zugeleitet und dort gedrosselt in Richtung des bestehenden Straßengrabens abgeleitet. Der Straßengraben leitet das anfallende Oberflächenwasser über eine Rohrleitung DN 500 dem Waizenbach als Vorfluter zu.

Die bestehende Grünfläche, die für das Regenrückhaltebecken genutzt wird, bleibt auch künftig ein begrünter Bereich. Derzeit wird sie als Mahdfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit entsprechender Ansaat und natürlicher Sukzession der bestehenden, umliegenden Vegetation vorgesehen. Weiterhin ist hier die Anpflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern geplant, was die Durchgrünung insgesamt noch fördert und die „technischen“ Böschungen des Beckens optisch in den Hintergrund treten lässt.

Das auf den Grundstücken und der Straße anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal dem bestehenden Mischwasserkanal am Ende der bestehenden Straße „Am Häg“ zugeführt.

Der Anschluss der Gesamtflächen mit Außeneinzugsgebiet an den bestehenden Mischwasserkanal würde zu einer Überlastung des Mischwasserkanals in der Ortslage Wartmannsroth führen. Durch die künftige Abkoppelung des Außeneinzugsgebietes wird der derzeitige Hauptkanal in der Hauptstraße entsprechend entlastet.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (TRENOG) kann bei allen Bauparzellen Anwendung finden.

#### **4.2.3 Müllbeseitigung**

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Bad Kissingen und ist zentral geregelt.

#### **4.2.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH, Netzdienste Unterfranken, 97828 Marktheidenfeld mit dem Kundencenter in 97727 Fuchsstadt.

Die Zuführung der Kabel erfolgt unterirdisch, vorwiegend in den Gehwegbereichen.

Die Beleuchtungsanlage für den öffentlichen Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Stromversorgung erstellt.

Die Zuführungsrichtung der Versorgung ist gesichert und wird technisch vom Energieversorgungsunternehmen geprüft.

#### **Vorhaltegebiet Windkraft**

Das Vorhaltegebiet Windkraft nördlich von Wartmannsroth liegt unter 1.000 m Abstand zu den bestehenden Ortsteilen Völkersleier, Schwärzelbach und dem Limpelbacher Hof.

Dementsprechend hat die Gemeinde Wartmannsroth aufgrund der 10-H-Regel in der Sitzung am 19.02.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan dahingehend abzuändern, dass die ausgewiesene Sondergebietsfläche für Windkraftnutzung künftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird und kein Vorhaltegebiet für die Windkraft mehr darstellen wird.

#### **4.2.5 Gasversorgung**

Die Gemeinde Wartmannsroth ist nicht an ein Gasversorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss ist auch für das Neubaugebiet bisher nicht geplant.

#### **4.2.6 Weitere Versorgungsträger (HABNet / Telekom)**

Weitere Versorgungsträger stehen mit der Telekom AG für Telefon und dem Hammelburger Stadtwerken zur Breitbandversorgung über das „HABNet“ zur Verfügung. Die Abstimmung mit diesen erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen empfiehlt in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass die privaten Hausanschlüsse mit mindestens 100 Mbit/s im Download versorgt werden können.

## **5 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Planungsbereich beschleunigt das Baurecht bezüglich der Flächennutzung zu schaffen, da bereits eine rege Nachfrage herrscht.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Planungsgebiet wird gemäß dem § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Für die vorgesehene Nutzung mit Einfamilienhäusern wird eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 mit offener Bauweise festgesetzt. Für die vorgesehene Nutzung mit Mehrfamilienhäusern wird eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 mit offener Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der relativ umfangreich bemessenen Parzellenflächen ist im Teilbereich 1, trotz der im Vergleich zur Grundflächenzahl relativ geringen Geschossflächenzahl, kein Hindernis zur Verwirklichung von individuellen Wünschen gegeben. Die Grundflächenzahl wurde im Bereich 1 nicht reduziert, um ausreichend Flächen (für die im ländlichen Bereich übliche, größere Anzahl von Privatfahrzeugen) befestigen zu können, auch wenn gegebenenfalls nur weniger Geschossfläche errichtet wird.

Dies ist in folgendem Beispiel erkennbar:

Das kleinste Grundstück Nr. 4 hat eine Grundfläche von 690 m<sup>2</sup> - daraus ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von  $690 \text{ m}^2 \times 0,35 = 241 \text{ m}^2$ , die Geschossflächenzahl ergibt eine Nutzfläche von  $690 \text{ m}^2 \times 0,4 = 276 \text{ m}^2$

Möglicher Ausbau:

Haus 10 m x 14 m	=	140 m <sup>2</sup>
Garage 5 m x 7 m	=	35 m <sup>2</sup>
Vorplatz 5 m x 5 m	=	25 m <sup>2</sup>
Terrassen und Wege /		
<u>Zweiter Stellplatz</u>	=	<u>41 m<sup>2</sup></u>
	=	241 m <sup>2</sup>

Haus mit max. 2 Vollgeschossen nach Festlegung.

$$10 \text{ m} \times 13,8 \text{ m} \times 2 = 276 \text{ m}^2$$

Der Nachweis von 2 Stellplätzen ist gegeben.

Wenn das Haus, wie anzunehmen, mit geringeren Regelabmessungen von kleiner 140 m<sup>2</sup> Grundfläche gewählt wird, bleibt entsprechend mehr Fläche für noch zusätzliche Stellplätze.

Hinsichtlich der Dachformen ist die Einschränkung von max. 45°-Dächern vorgesehen. Die Firsthöhe wird auf max. 9,50 m über OK FFB (Fertigfußboden) begrenzt. Die Maße der maximal erlaubten Auffüllungen im Hangbereich sind auf dem Plan in Schnittskizzen vorgegeben.

## 6 Flächenbilanz

Für das Baugebiet stellt sich folgende Flächenbilanz dar:

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches Häg II</b> .....	<b>15.534 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche (mit Entwässerungsgräben) .....	3.105 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich .....	2.969 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat .....	1.096 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen öffentlich .....	1.285 m <sup>2</sup>
Baufläche (Grundstücksfläche) .....	8.483 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken RRB) .....	977 m <sup>2</sup>

Überplanter Flächenanteil des bestehenden Bebauungsplanes „Häg“ .....

**1.800 m<sup>2</sup>**

(723 m<sup>2</sup> der Hausnummer 12 aus dem bestehenden Bebauungsplan „Häg“ sind nicht in der Gesamtfläche des Geltungsbereiches Häg II enthalten. Die umgewidmete Fläche des RRB ist obigen Angaben enthalten.)

## 7 Immissionsschutz

Lärmquellen im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen durch die nach Norden und Osten hin angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen sind hinzunehmen.

Ausgehend von den bisherigen Festsetzungen und in Anlehnung an die Orientierungswerte der DIN 18005 – Teil 1 bzw. der TA-Lärm werden für das Reine Wohngebiet folgende Immissionswerte festgelegt:

Reines Wohngebiet:	tags	50 dB(A)
	nachts	35 dB(A)

Aufgrund von Topographie und Lage des Baugebietes ist nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu rechnen.

Die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens ist nicht gefordert. Darauf wird verzichtet. Einer möglichen Beeinträchtigung durch Staubbentwicklung durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch den nördlichen Heckenstreifen auf Privatgrund begegnet. Die Immission ist hinzunehmen.

Im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes gibt es eine mögliche Emissionsquelle bezüglich einer möglichen Geruchsbelästigung. Dabei handelt es sich um das Recht der Schweinehaltung auf Flurnummer 60. Dieses Recht wird zurzeit nicht wahrgenommen. Das Recht konnte jedoch durch die Gemeinde von Privat nicht erworben werden.

Der Bezugsabstand von 48 m ergibt sich aus dem Abstand von der Emissionsquelle zu Haus Nr. 35 in der Hauptstraße. Der vorgeschriebene, doppelte Abstand zur Emissionsquelle ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und ergibt sich zu 96 m (Reines Wohngebiet). Im „Häg II“ wurde der Geltungsbereich im Rahmen der Vorüberlegungen (9 Varianten) bereits berücksichtigt (vgl. auch 4.1). Die erforderliche Entfernung wird bei der Abgrenzung der bebaubaren Fläche eingehalten. Alternative Ansätze der verworfenen Varianten sahen hier die Nutzung auch westlich zur jetzigen Geltungsbereichsgrenze liegender Flurstücke als neues Bauland und für die Anordnung des Regenrückhaltebeckens vor, bevor diese Emissionsquelle im Zuge des Verfahrens entdeckt wurde.

## **8 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege**

Die Ausweisung des Reinen Wohngebietes zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Diese sind, in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ausgleichbar.

Bei Einhaltung der in der Begründung zur Grünordnungsplanung und dem Artenschutzrechtlichen Beitrag erstellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Ausweisung des Bebauungsplanes „Häg II“ vertretbar.

Weiteres siehe Begründung zur Grünordnungsplanung und Artenschutzrechtlicher Beitrag.

## **9 Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen/Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Wartmannsroth.

## **10 Verfahren**

Für das Vorhaben wird ein Bauleitplanverfahren nach BauGB durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist in den §§2 ff. des BauGB geregelt und wird nach §13b im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bedarfsermittlung wurde die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung bezüglich Anzahl an Grundstücken, gewünschten Parzellen- und Gebäudegrößen ermittelt und bestätigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand – wenn auch im Verfahren nach § 13b nicht vorgeschrieben – in der Zeit vom 28.10.2019 bis 13.11.2019 anhand einer der Varianten der jetzt vorliegenden Planung statt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 enthalten. Diese waren Anfang Juli 2020 bereits vorab um erste, hinsichtlich der Vollständigkeit noch unverbindliche Stellungnahmen gebeten, deren Inhalt im vorliegenden Entwurf berücksichtigt wurde.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 12.08.2020 bzw. 03.08.2020 (TöB) bis zum 14.09.2020 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dann entsprechend behandelt. Es wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen, die keine zweite Auslegung nach Rücksprache mit dem LRA Bad Kissingen begründen. Auf eine zweite Auslegung wird verzichtet.

Die Gemeinde wünscht die Umsetzung der anschließenden Erschließung ab Mai 2021.

Aufgestellt:

Haßfurt, den 16.07.2020

Haßfurt, den 15.10.2020

Ergänzt:

Haßfurt, den 15.10.2020

Für die Sachbearbeitung:

Gemeinde Wartmannsroth



Dipl. Ing. (FH) Jan-Peter Solveen  
INGENIEURBÜRO  
**ALKA**



Dipl. Ing. (FH) Gerhard Schwarzer

**Ersten Bürgermeister  
Florian Atzmüller**

#### Anlagen

Liste der Träger öffentlicher Belange – Stand 22.09.2020

Artenschutzrechtlicher Beitrag vom 15.10.2020