



### Teilaufhebung

des Bebauungsplanes „Bornhecke II“,  
Gemeinde Wartmannsroth,  
Ortsteil Völkersleier,  
Landkreis Bad Kissingen

## Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“, Gemeindeteil Völkersleier, Gemeinde Wartmannsroth



Der Bebauungsplan „Bornhecke II“ wurde im 1997 bis 1999 nach den damaligen Gesichtspunkten und Planungsgrundsätzen konzipiert und durch Bekanntmachung am 22.05.1999 rechtsverbindlich. Es wurde ein großer Bereich mit insgesamt 25 Baugrundstücken überplant.

Der ursprünglich geplante Bauabschnitt C wurde realisiert. Die Erschließung dieses Teilbereichs des Baugebiets Bornhecke II mit dem Straßenzug „Rudolf-Winter-Straße“ wurde 2018 abgeschlossen. Hierbei sind nun 12 Baugrundstücke entstanden, davon sind bereits 6 Baugrundstücke bebaut. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans „Bornhecke II“ soll erhalten bleiben und umfasst die Grundstücke: 280/5, 282, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10, 282/11, 282/12, 282/13, 282/14, 282/15, 282/16, 282/17, 282/18, Gemarkung Völkersleier.

Die ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B wurden bisher noch nicht realisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, diese Teilbereiche nicht mehr zu realisieren und den Bebauungsplan „Bornhecke II“ teilweise aufzuheben. Von der Teilaufhebung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 277/13, 277/24, 277/23, 180/3, 181 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 277/12, 254, 183, 184, 200, Gemarkung Völkersleier betroffen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die von der Aufhebung betroffenen Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, dass hieraus eine Fläche für die Landwirtschaft werden soll und sich somit künftig die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach den Maßstäben des § 35 BauGB für den Außenbereich richtet.

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Die Innenentwicklung soll fokussiert werden.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte hat der Gemeinderat von Wartmannsroth daher in der Gemeinderatsitzung vom 29.09.2022 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ beschlossen.

### Auswirkung auf die Umwelt

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2022 den Bebauungsplan „Bornhecke II“ teilweise aufzuheben, werden die bisherigen Planungsabsichten nicht weiterverfolgt. Für die ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach den Maßstäben des § 35 BauGB für den Außenbereich.

Für das Baugebiet existiert ein Grünordnungsplan. Es sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, zudem gibt es Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ werden sich keine negativen Veränderungen auf die Umwelt ergeben. Die Rücknahme der Teilfläche des Bebauungsplans wirkt sich positiv bezüglich des Flächenverbrauchs aus.

## Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

### **Menschen**

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des aufzuhebenden Teilbereichs das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Künftig wird dies zur Fläche für die Landwirtschaft und eine Wohnbebauung ist künftig dort nicht mehr möglich.

### **Lärm**

Die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr ist unbedeutend. In diesem Bereich sind lediglich Land- und forstwirtschaftliche Feldwege. Eine Veränderung dieses Ist-Zustandes durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird nicht eintreten.

### **Luftschadstoffe**

Die Ausführungen zu „Lärm“ gelten auch für die Luftschadstoffe sinngemäß.

### **Pflanzen und Tieren / biologische Vielfalt**

Aktuell wird der Teilbereich, der von der Aufhebung betroffen ist landwirtschaftlich genutzt. Künftig werden die Flächen weiterhin Flächen für die Landwirtschaft sein. Für die Pflanzen und Tiere hat die Teilaufhebung daher keine nachteiligen Auswirkungen, sondern eher positive, da der Lebensraum nichtmehr durch eine mögliche Wohnbebauung verkleinert werden kann.

### **Eingriffsregelung**

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ ändert sich hieran nichts. Die Flächen bleiben nach wie vor Flächen, die landwirtschaftlich bewirtschaftet und genutzt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird an dieser Situation keine Veränderung bewirken und somit liegt ein Eingriffstatbestand im Sinne des Gesetzes nicht vor.

### **Boden**

Die Bodenverhältnisse ändern sich im Plangebiet nicht. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich künftig nach den Maßstäben des § 35 BauGB für den Außenbereich.

### **Wasser / Klima / Luft**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich Wasser, Klima und Luft.

### **Landschaft / Ortsbild**

Das Baugebiet Bornhecke II befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Völkersleier. Die Landschaft sowie das Ortsbild bleiben durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ erhalten, es findet keine Veränderung statt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

## Zusammenfassung

Die ursprünglich mit dem Bebauungsplan „Bornhecke II“ beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Völkersleier wird nicht realisiert. Aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll, ist der Bebauungsplan „Bornhecke II“ teilweise aufzuheben. Die Innenentwicklung soll fokussiert werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die weitere geordnete Entwicklung.

## Schlussfeststellung

Diese Begründung dient gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch als Anlage zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“

Wartmannsroth, 17.10.2022

gez.  
Florian Atzmüller  
Erster Bürgermeister