

STADT HAMMELBURG  
Vertreten durch 1. Bgm. Armin Warmuth  
Marktplatz 1

97762 Hammelburg



# Bebauungsplan „Oberfeld“ der Stadt Hammelburg

HA-BPL-20

## BEGRÜNDUNG

Flurnummern: 912, 943, 944, 945, tw. 958/1 und 1521

Gemarkung: Hammelburg

Gemeinde: Stadt Hammelburg

Landkreis: Bad Kissingen

Stand: 03. April 2017

Ergänzt am 26. Juni 2017

redaktionell geändert am 18.09.2017

### Planung:

 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Robert Knidlberger  
Am Linsenberg 9  
97797 Wartmannsroth  
Tel 09732-780002 · Fax 09732-780003  
Email: [buero@landundplan.de](mailto:buero@landundplan.de)

## **1 Vorbemerkungen / Einführung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Hammelburg hat am 24. Oktober 2016 in der öffentlichen Stadtratssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ beschlossen. Ziel ist es in der Kernstadt von Hammelburg das Angebot an Wohnstandorten zu erweitern und der regen Nachfrage nach individuellen Wohnraum nachzukommen. Im Planungsraum ist die Erstellung von 12 Einfamilienhäusern einschließlich deren Erschließung vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden mit einer geordneten, attraktiven und standortgerechten Nachnutzung der brachliegenden Obstwiese. Hierbei soll auch die geordnete Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Nachnutzung dieses städtebaulich integrierten Standortes einer innerstädtischen Brachfläche dient dessen Wiedernutzbarmachung und unterstützt die Innenentwicklung. Dadurch kann der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden.

Der Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung schaffen.

### **1.2 Planungsrechtliche Situation**

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. Hierbei wird die Verfahrenserleichterung gem. § 13a BauGB angewendet. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner Größe von ca. 7.900 qm erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet der Stadt Hammelburg. Bei der Fläche handelt es sich um eine brachgefallene Obstwiese, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und um eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 20.000qm - die Größe des Baugebietes umfasst nur ca. 8.000 qm.
- Durch die Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen sind.
- Die im räumlichen Zusammenhang stehende Baugebietsausweisung „Berliner Straße II“ besitzt ebenfalls nur eine Flächengröße von ca. 8.000 qm. Somit sind beide Gebiete unter 20.000 qm und fallen somit unter den § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der private Bauherr „Josef Bindrum & Sohn GmbH“, Am Stöckleinsbrunnen 2, 97762 Hammelburg erwarb die Flächen, um dort Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Bauwerber stellte daher mit einem Schreiben vom 10.10.2016 bei der Stadt Hammelburg den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um hier Planungs- und Baurecht zu erhalten. Die Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Hammelburg geregelt.

Da die Umweltprüfung entfällt ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Jedoch ist aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet mit alten Obstbäumen, die potentielle Quartierhabitate geschützter Arten aufweisen könnten, gesetzliche Verbote des Artenschutzes insbes. § 44 BNatSchG auszuschließen. Dies erfordert eine ausreichende Ermittlung und



Bestandsaufnahme der von dem Vorhaben betroffenen Tierarten und ihrer Lebensräume. Hierfür wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, um zu überprüfen ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sind. Dieser saP liegt dieser Begründung des Bebauungsplanes bei.

Die Prüfung ergab die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. §45 Abs. 7, Nr. 5 BNatSchG für die Fällung der Quartierbäume. Diese wurde vor dem Verfahren des Bebauungsplanes bereits von der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Unterfranken) eingeholt und mit Bescheid vom 09.03.2017 bewilligt. Die einzuhaltenden Nebenbestimmungen des Bescheides wurden in notwendigen Rahmen in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine wesentliche Vorgabe des Stadtrates Hammelburg war, dass die Entwurfsplanung die Erhaltung des übergeordneten und historischen Fußweges „Eselspfad“ in seinem bestehenden Verlauf mit einbezieht.

### **1.3 Lage des Planungsgebietes**

Das Baugebiet „Oberfeld“ liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Hammelburg in ca. 500m fußläufiger Entfernung zum historischen Stadtzentrum. Es wird über die innerörtliche Straße „Ofenthaler Weg“ angebunden und erschlossen.

Im Norden und Südosten grenzen Wohnbaugebiete mit i.d.R. größeren, eingewachsenen Gartenflächen an. Die Bebauung dieser Gebiete stammt überwiegend aus den Nachkriegsjahren bis in die 1970er Jahre.

Im Südwesten verläuft die Bahnlinie „Gemünden-Bad Kissingen“. Die Gleisanlage liegt ca. 5-8m tiefer wie das Gelände und ist beidseitig mit eingewachsenen geschlossenen Hecken eingegrünt.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Güter des täglichen Bedarfs) sind ca. 350 m entfernt. Alle örtlichen Schulen (Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium) sowie Kindergärten liegen in ca. 700m Entfernung. Das Krankenhaus mit Ärztezentrum ist ca. 400 m entfernt. Somit ist das Baugebiet sehr gut an vorhanden Infrastrukturen angebunden.

### **1.4 Geltungsbereich**

Das Baugebiet umfasst die Flurnummern 912, 943, 944, 945 und Teile der Flurnummer 1521 (öffentlicher Gehweg-Eselspfad) und 958/1 (nur Leitungsrecht) in der Gemarkung Hammelburg und hat eine Gesamtgröße von ca. 7.900 m<sup>2</sup>.

Durch die Teilfläche des Flurstückes Nr. 958/1 werden unterirdisch die Kanalleitungen des Baugebietes verlegt. Daher gilt auf diesem Teilstück ein Leitungsrecht. Eine weitere Einbeziehung des Grundstückes Flur-Nr. 958/1 in den Bebauungsplan erfolgt nicht.

### **1.5 Bodenneuordnung / Grundstücksaufteilung**

Die für die Erschließung und Bebauung notwendigen Grundstücksaufteilungen werden durch das Vermessungsamt Bad Kissingen vorgenommen.

### **1.6 Verfahren – Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt als Ganzes innerhalb einem im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB scheidet jedoch aus. Aufgrund der Größe der Fläche ergibt sich Planungserfordernis für die Bebauung des Areals, da die verkehrliche Erschließung bislang ungeklärt und damit nicht gesichert ist. Letztlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig um die Fläche einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine expliziten Vorgaben im Regionalplan Main-Rhön Würzburg (3) i.d.F. vom 24.01.2008

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Hammelburg, das als mögliches Mittelzentrum bevorzugt entwickelt werden soll.

Hierbei soll der-Arbeitsplatzschwerpunkt weiter ausgebaut, der Fremdenverkehr weiterentwickelt und der Bahnanschluss erhalten werden. Die weiteren Ziele betreffen Bildung und kulturelle Angebote, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen u.a. was die Planung des Baugebietes nicht direkt betrifft. (Quelle: RP (3), Regionaler Planungsverband, Fassung vom 24.01.2008)

Lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i.d.F. vom 22.08.2013 ist Hammelburg inzwischen als Mittelzentrum bestimmt, das bevorzugt entwickelt werden soll.

Unter Pkt. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind „in den Siedlungsgebieten () die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“

(Quelle: LEP, Fassung vom 22.08.13)

### **2.2 Landschaftsentwicklungskonzept**

Der Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Main-Rhön von der Regierung von Unterfranken als Fachkonzept des Naturschutzes und der Landespflege gilt als Planungsgrundlagen für den Planungsraum.

Zur Siedlungsentwicklung von Hammelburg heißt es darin:

„Auf Grund seiner Lage zwischen Saale- und Thulbatal im Westen, Süden und Osten und den steilen Muschelkalkhängen im Norden gestaltet sich die weitere Siedlungsentwicklung des Mittelzentrums Hammelburg allerdings schwierig. Die Stadt ist damit nach erfolgter o.g. Siedlungserweiterung vollständig von Gebieten, die eine hervorragende und damit vorrangige Bedeutung für den Arten- und Gewässerschutz sowie die Auenfunktionen aufweisen, umgeben. Zunächst sollen daher alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Nutzung leerstehender Gebäude und ggf. Bebauung von Industriebrachen genutzt werden“ (S18)

Das Landschaftsbild um Hammelburg gehört zum Landschaftsbildraum Nr. 35 (Saaletal unterhalb von Bad Kissingen) und grenzt an Nr. 36 (Muschelkalkerhebung nördlich von Hammelburg) und wird in seiner Eigenart als sehr hochwertig eingestuft. Die Muschelkalkerhebungen sind von hervorragender Bedeutung für eine ruhige naturbezogene Erholung.

(Quelle: LEK, Fassung von 2003)

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg in seiner rechtsverbindlichen Fassung der 2. Änderung vom 17.01.2005 und entspricht somit der bereits länger vorliegenden Planungsabsicht der Stadt Hammelburg. Darin ist die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ gem. § 1, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

### **2.4 Naturschutzrechtliche Planungen und Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerische Rhön sowie im Biosphärenreservat Rhön Zone 3 (Entwicklungszone) - außerhalb des „Landschaftsschutzgebietes“ und unterliegt somit nicht diesem Schutzstatus.

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope (nach §30 BNatSchG und Art.23 BayNatSchG) und Natura 2000 erfassten FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind im Umkreis von 5 km baumhöhlenbewohnende Fledermausarten dokumentiert. (LfU Stand 01.05.2015)

(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), [Fin-Web Bayern \(Fis-Natur-Online\)](http://Fin-Web.Bayern.de), [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas))



### **3 Städtebauliche Planung**

Die Stadt Hammelburg kann sich aufgrund des Hochwasserbereiches der Fränk. Saale und den nicht bebaubaren steilen Weinbergslagen, sowie den Kernzonen des Biosphärenreservates Rhön nur noch an wenigen Stellen nach außen entwickeln. Außerdem sind potentielle Entwicklungsachsen wie z.B. in Richtung Untererthal und Diebach immissionsrechtlich durch angrenzende Gewerbegebiete beschränkt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht für die Entwicklung der Stadt Hammelburg vor, auf die Ausweisung von großflächigem Wohnbauland im Außenbereich zu verzichten und die Nachfrage nach Wohnraum im vorhandenen Bestand oder im Bereich der Innenentwicklungsflächen zu decken. Dies entspricht auch den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - sowie dem Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Main-Rhön s.o. Pkt. 2.2.

Ziel ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Attraktivitätssteigerung des Wohnortes und somit der Stabilisierung der Einwohnerzahl der Stadt Hammelburg. Um vor allem Familien das Bauen in der Stadt Hammelburg zu ermöglichen sollen durch preisgünstige Baugrundstücke in attraktiver Lage spezielle Anreize geschaffen werden.

Dies bietet das Plangebiet durch

- Die innerörtliche Lage mit Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufen, Kindergarten, Schule, ärztl. Versorgung etc.) die fußläufig erreichbar sind.
- Leicht bebaubare Grundstücke, die auch sozial schwächeren Bürgern den Bau eines Eigenheimes ermöglichen.
- Gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Aus städtebaulicher Sicht spricht für das Plangebiet:

- Hochwertige Wohnlage in Stadtnähe und zu den Infrastruktureinrichtungen.
- Schließung vorh. Baulücken im Stadtgebiet (Nachverdichtung gem. §13a BauGB)
- Anpassung der geplanten Wohnbebauung an die vorh. umgebende Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung.
- Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und entspricht somit der bereits länger vorliegenden Planungsabsicht der Stadt Hammelburg.
- Wenig Baulandressourcen durch Begrenzung der Stadtentwicklung am Stadtrand durch Naturschutz, Immissions- und Gewässerschutz.
- Keine weitere Zersiedelung der Landschaft und Überbauung wertvoller naturnaher Landschaftsteile im Außenraum.

Ziel ist daher, das ungenutzte Plangebiet einer „allgemeinen Wohnbebauung“ zuzuführen. Hierbei soll eine möglichst schlanke Bebauungsplanung umgesetzt werden, die eine flexible Grundstücksnutzung und Erschließung gewährleistet.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen abgeholfen:

- wenn möglich vorh. Obstgehölzen als „Quartierbäume“ für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel erhalten
- Begrenzung der Erschließungsstraßen auf das notwendige Maß und Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg und öffentlich Stellplätze für zu einer Minimierung Bodenversiegelungen durch Erschließungsstraßen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von First- und Traufhöhe, Dachneigung und Dachform in Anpassung an die umgebene Bebauung,

- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.a.)
- Pflanzgebot pro Grundstück für mindestens einem Laubbaum bzw. Obsthochstamm

### **Flächengröße:**

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Davon werden 960 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen (12 %), ca. 190 m<sup>2</sup> werden mit einem Leitungsrecht versehen (2 %) und die restlichen 6.750 m<sup>2</sup> stehen als überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,4 gem. § 19 BauNVO zur Verfügung.

## **3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung wird über § 4 BauNVO geregelt. Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert. Hierbei ist eine Anpassung an die umgebende vorhandene Nachbarbebauung wichtig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Zulässig sind Sattel-, Pultdächer mit 15° bis 42° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-3°.

Die Firsthöhe (FH) wird auf 9,00 m über OK Erschließungsstraße begrenzt und ist nur bei Sattel- und Pultdächern anzuwenden. Die Traufhöhe (TH) wird auf 6,50 m über OK Erschließungsstraße begrenzt und entspricht bei Flachdächern der Firsthöhe. Die Bezugshöhe an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen festgesetzt.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Auf die Festlegung der Standorte der Bauten wurde verzichtet, um eine möglichst große und gestalterisch freie Ausnutzung des geplanten Baulandes zuzulassen.

### **3.1.3 Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen, Stellplätzen und Einfriedungen**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen und Stellplätzen werden in den textlichen Festsetzungen getroffen, wobei bewusst die Festsetzungen so gewählt sind, dass bauliche und gestalterische Anforderungen des Bauwerbers im vereinfachten Genehmigungsverfahren überwiegend ermöglicht wird.

Dacheindeckungen sind in den Farben ziegelrot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblecheindeckungen zulässig. Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäude sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Untergeordnet sind Einzelgauben mit Einschränkungen zulässig.

Um nachhaltige und umweltgerechte bauliche Anlagen, wie Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.a. zu ermöglichen, wurden dahingehend keine widersprechenden Festsetzungen getroffen.

Unter Berücksichtigung der „Stellplatzsatzung“ der Stadt Hammelburg sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, die versickerungsfähig auszubauen sind. Vor Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Aufstellraum vorzuhalten, der nicht als Stellplatz anrechenbar ist.



Folgende Hinweise und Merkblätter sind Teil des Bebauungsplanes und somit zu beachten. Sie sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 19.06.2017
- Merkblatt „Nachbar Deutsche Bahn“ zum Bebauungsplan „Oberfeld“ der Stadt Hammelburg, Stand: 05/2017
- Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“, Stand: Januar 2016
- „Baumbestandsplan mit Fledermauskartierung“, Auszug aus Kartierung der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH vom Dez. 2016
- Hinweise d. Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen vom Juli 2016

### **3.1.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Bei der Planung neuer Wohnbaufläche steht die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Vordergrund. Schutzmaßnahmen sind im Bereich der angrenzenden Bahnlinie zu erwarten. Die Angaben zum Immissionsschutz wurden aus den "Schallimmissionsprognosen Verkehrslärm" zum Bebauungsplan "Berliner Straße II" der Stadt Hammelburg in Rücksprache mit dem Fachbereich „Immissionsschutz“ des Landratsamtes Bad Kissingen hergeleitet.

Dies ist möglich, da das Baugebiet sich in direkter Nachbarschaft befindet. Auf eine eigenständige "Schallimmissionsprognose" wurde daher verzichtet, da hier günstigere Ausgangswerte vorhanden sind. So liegt die Bahnlinie ca. 5-8 m tiefer im Gelände als die Grenze des südwestlichen Geltungsbereiches und der Ofenthaler Weg als innerörtliche Erschließungsstraße stellt keine Hauptverkehrsanbindung dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist für das Planungsgebiet gem. DIN 18005-1 - anzuwenden. Als Allgemeines Wohngebiet sind hier folgende Orientierungswerte der Schallimmissionen durch Verkehr anzuwenden:

Diese Werte sind bezogen auf die Mittellinie der Gleisanlagen in folgenden Abständen anzuwenden:

tags (6:00- 22:00 Uhr): 55 dB(A)	28 m
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A)	59 m

Diese Werte gelten auch für den Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen, Hausgärten).

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Stadt Hammelburg können jedoch auch die Grenzwerte gem. § 2 Abs. 2, Nr. 2 der 16. BImSchV im Umkehrschluss in Anwendung gebracht werden (s.a. „Abwägung“ S. 8). Dies ist begründet, dass auf der Strecke vorzugsweise nur kleine Schienenbusse mit ca. 2 Zugbefahrungen/Stunde in der Zeit zwischen ca. 5:00 bis 24:00 Uhr verkehren.

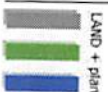
Diese Werte sind bezogen auf die Mittellinie der Gleisanlagen in folgenden Abständen anzuwenden:

tags (6:00- 22:00 Uhr): 59 dB(A)	15 m
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 49 dB(A)	24 m

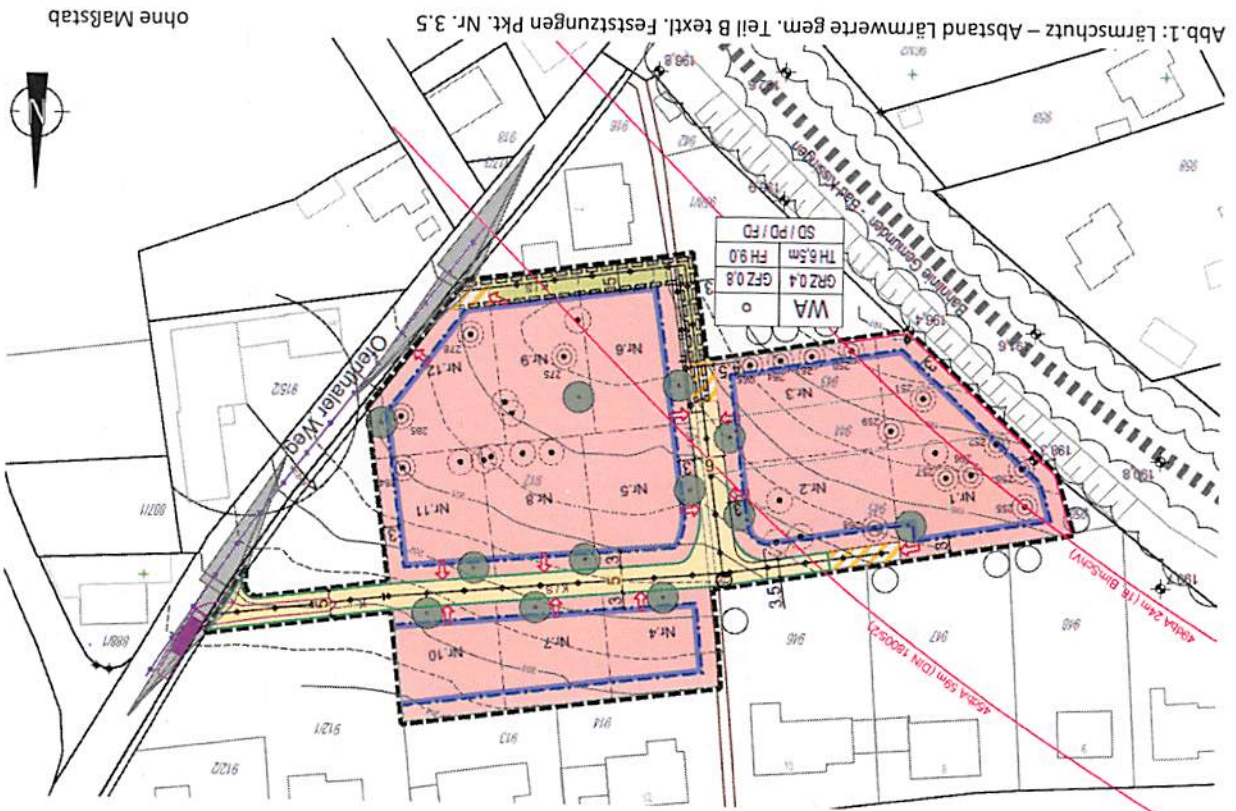
Daraus ergeben sich folgende immissionsrechtliche Vorgaben:

1. Im Abstand bis 24 m von der Gleismittellinie sind keine schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung zulässig. Zulässig sind Nebenräume wie Sanitärräume, Wirtschaftsräume und reine Küchenräume in Wohngebäuden, sowie Nebengebäude und Garagen. Des Weiteren können privat eine Lärmschutzwand bzw. ein durchgehender Lärmschutzwall aus z.B. dem anstehenden Bodenaushub errichtet werden.
2. Im Abstand von 24 m bis 59 m ist eine Wohnbebauung mit passiven Schallschutz möglich. Die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Einzelfall zu prüfen. Hierzu gehören u.a. Maßnahmen, wie eine schallorientierte Grundrissplanung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tab 8.) und Ausstattung von schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer und





Aufenthaltsräumen) mit Sichtkontakt auf die Bahnlinie mit einer schallgedämmten Lüftung. Sowie die Verwendung von entsprechenden Baustoffen. Wobei davon ausgegangen werden kann, dass eine regelgerechte zeitgemäße Bauausführung nach heutigen technischen und energetischen Standards (z.B. Passivhaus) diese Voraussetzungen ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllen kann.



**Abwägung:**  
Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander wurde festgelegt hier die überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches heranzuziehen.

**Begründung:**  
Mit neuen Wohnbauflächen auch dicht an immissionssträchtigen Nutzungen heranzurücken, gelte die Abwägungsdirektive des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Grund und Boden und den einhergehenden Landschaftsverbrauch und Zersiedelung der Landschaft. Dies ist auch durch das Planungsleitziel des Gesetzgebers gem. § 1 Abs. 5 BAUGB geregelt. Durch die Nutzung innerörtlicher Brachflächen im Rahmen einer vorrangig anzuwendenden städtebaulichen Innenentwicklung kann dem entgegen gewirkt werden. Die Vorgaben der bayerischen Landes- und Regionalplanung binden die Bauleitplanung.  
Nach derzeitiger Rechtsprechung kann passiver Lärmschutz ausreichend sein, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 nur an den Rändern eines geplanten Wohngebietes überschritten werden. Es ist hier anzunehmen, dass die erwartete Wohnqualität durch entsprechende passive Maßnahmen im Inneren des Gebäudes erreicht werden kann.  
Somit kann hier in einer gerechten Abwägung vereinbart werden, dass bei Einhaltung der Lärmpegel gem. DIN 4109 im Wohninnenraum eine zeitweilige Überschreitung der Lärmpegel im Außenbereich hingenommen werden können.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes sollten folgende Punkte bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten beachtet werden:



- Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen.
- Die Hinweise des Herstellers zur richtigen Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten ist zu beachten
- Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsschutzwert dort um 5 dB(A) unterschritten wird.

In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes sollte das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU Bayern vom August 2016 beachtet werden. Es liegt als Anlage der Begründung bei.

### **3.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **Grüngestaltung**

Zeichnerisch ist je Grundstücksfläche eine Baumpflanzung ohne Standortbindung dargestellt und eine Grünfläche auf den freizuhaltenden Flächen mit Leitungsrechten. Auf einer weiteren zeichnerischen Festsetzung zur Eingrünung des Plangebietes wurde verzichtet, da hier aufgrund der umgebenden Bebauung mit Gärten keine Einbindung in die Landschaft erforderlich ist. Entlang der Bahnlinie ist eine umfassende Eingrünung als Bestand vorhanden. Textlich festgesetzt sind, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens ein Baum, gem. Auswahlliste je Grundstück zu pflanzen sind. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es besteht keine Standortbindung, jedoch eine Bindung nach Art und Anzahl der anzupflanzenden Bäume. Die Arten sind der Auswahlliste in den Festsetzungen zu entnehmen. Zu beachten ist im Zusammenhang mit der Bepflanzung außerdem das anliegende Merkblatt, „Nachbar Deutsche Bahn“: Stand Januar 2016 und die „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“, Stand: Januar 2016 der Stadt Hammelburg.

#### **Arten- und Naturschutz**

Innerhalb des Baugebietes sind Obstbäume im Bestand vorhanden. Diese wurden erfasst und artenschutzrechtlich kartiert. Der dargestellte vorhandene Baumbestand unterteilt sich in Obstbäume ohne Quartierstrukturen und Obstbäume mit Quartierstrukturen für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG, wie Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten (z.B. Spechte). Hier sind in Teil B – Festsetzungen durch Text: Pkt. 4.4 – CEF Maßnahmen im Rahmen der saP für höhlenbrütende Vögel und Pkt. 4.5 – Erteilung einer Artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG (für die Fällung von Höhlenbäume und sonstigen Quartierstrukturen für Fledermausarten) zu beachten.

Die Fällung aller Bestandsbäume ist möglichst zu vermeiden. Bei der Fällung der Bäume mit Quartierstrukturen ist der Teil C - Hinweise: Pkt. 3 Arten- und Naturschutz des Bebauungsplanes sind die Hinweise zwingend anzuwenden.

Hierbei ist zu beachten, dass die verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL (wie Fledermäuse, Vögel) gem. §44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. Die betroffenen Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese verbotstatbeständige Betroffenheit bezieht sich auf folgende Faktoren:

#### **Schädigungsverbot von Lebensstätten:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

#### **Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

### Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Einzelhinweise zu den jeweiligen Bestandsbäumen können in der beigefügten Anlage zur Begründung "Baumbestandplan mit Fledermauskartierung" entnommen werden. Eine Anrechnung für den Baumerhalt auf das Pflanzgebot findet nicht statt.

Ist der Erhalt von Bäumen nicht möglich und eine Fällung notwendig, ist diese durch die bereits erteilte artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. §45 Abs. 7, Nr. 5 BNatSchG bis zum 31.12 2022 befristet zulässig. Die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen gem. dem genehmigten Antrag sind bereits durchgeführt und dinglich gesichert. Eine Fällung nach dieser Frist ist durch den Grundstückseigentümer erneute bei der höheren Naturschutzbehörde (Reg. v Unterfranken in Würzburg) einzuholen.

Die Anwendung des vor genannten Schädigungsverbotes gem. §44 BNatSchG wird dadurch nicht berührt.

Weitere Angaben zum Arten- und Naturschutz s.a. Kap 4 ff

## **3.2. Erschließung**

### **3.2.1 Straßen / Wege**

Für das Plangebiet ist eine innergebietsliche Stichstraße mit mittigem Wendebereich für ein 2-achsiges Müllfahrzeug/Feuerwehrfahrzeug gem. „Wendeanlagentyp 2“ der EAE 85/95 vorgesehen. Die Anbindung erfolgt vom Ofenthaler Weg aus. Es ist vorgesehen, die Straße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (VZ 325.1/325.2) der Anlage 3, Abs. 5 StVo auszuweisen mit gegenläufigen Verkehr auszuweisen. Gehwege entlang der Wohnstraße sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

### **3.2.2 Wasser / Abwasser**

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Hammelburg gewährleistet. Durch Wasser- und Abwasserleitung im angrenzenden Ofenthaler Weg kann das Plangebiet gut an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Hammelburg (Entwässerungssatzung) auszuführen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Stadt Hammelburg haftet nicht bei Rückstauschäden. Ev. notwendige Hebeanlagen sind im Einzelfall zu prüfen.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Trennsystem der Regelfall. D.h. Niederschlagswasser ist, wenn möglich, gesondert abzuleiten (= Gewässerbenutzung die grundsätzlich der Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bedarf). Schmutzwasser



ist der Kläranlage des AZV Thulba-Saale zuzuleiten. Eine Trennkanalisation liegt im Stadtgebiet jedoch nicht vor.

Abwasser darf nicht auf fremden Grund und Boden sowie auf öffentlichen Straßen und Wege abgeleitet werden.

Zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser direkt einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen, sei es hausintern oder auch zur Gartenbewässerung.

Anfallendes Oberflächenwasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern. Als versickerungsfördernde Maßnahme sind z. B. wasserdurchlässige Beläge bei befestigten Flächen. Es empfiehlt sich, Wege und Plätze so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen. Bei extremen Starkregenereignissen kann es andernfalls auch an erhöhten Standorten fernab von Gewässern zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen.

### **3.2.3 Gas / Energie**

Der Anschluss an Gas- und Elektroenergieversorgung ist gewährleistet.

### **3.2.4 Telekommunikation**

Der Anschluss für Telefon und Internetverbindungen ist gewährleistet.

### **3.2.5 Müllabfuhr**

Die Grundstücke können durch die kommunale Müllversorgung angefahren werden.

### **3.2.6. Feuerwehr**

Die Grundstücke können durch die örtliche Feuerwehr angefahren werden. Ein Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich sorgt für eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb von 150 m.

## **4 Arten- und Naturschutz**

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, gelten nach §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Hierbei wird die Verfahrenserleichterung gem. § 13a BauGB angewendet. Das bedeutet, dass die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Da die Umweltprüfung entfällt ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die geplante Maßnahme finden die in der Bodenschutzklausel gem. 3 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anwendung. Die Größe des Baugebietes auf einer innerstädtischen Brachfläche beträgt 7.900 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Tatsache, dass der Planungsraum – eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Streuobstwiese nunmehr brachgefallen – aufgrund dem Alter der Obstgehölze viele Baumhöhlen und Spalten bzw. Risse aufweist, ergibt sich die Notwendigkeit der Prüfung von artenschutzrechtlichen Belangen, damit bei der Realisierung des Vorhabens nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzrechtes (§44 BNatSchG) verstoßen wird.

In der saP wird überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sind. Diese saP liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Den Belangen des Naturschutzes wurden zudem in der vorliegenden Planung durch die Festsetzung der Anpflanzung von Laubbäumen oder Obsthochstämmen auf den privaten Baugrundstücken gezielt Rechnung getragen. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass die bestehenden Obstgehölze wo möglich und vertretbar (Stand/Verkehrssicherheit sind zu beachten) erhalten sind.

Die Ergebnisse der saP sind nachfolgend zusammengefasst.

#### **4.1 Artenschutzrechtliche Belange – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

In der anliegenden saP werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch die Baumaßnahme erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Das zu untersuchende Artenspektrum umfasste:

- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) in Bayern,
- alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (RL) in Bayern

Nach einer Relevanzprüfung wurden folgende Tierarten und ökologische Gilden näher geprüft:

- Säugetiere: Artengilde der Baum- und Gebäudefledermäuse
- Reptilien: Schlingnatter und Zauneidechse
- Vogelarten: Artengilde Höhlenbrüter bzw. Halbhöhlenbrüter sowie die Artengilde der Siedlungen mit Randbereichen und Gärten

Die Prüfung ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 5 BNatSchG im Hinblick auf geschützte Tierarten vermieden werden können, wenn die als Festsetzungen und Hinweise aufgeführten konfliktvermeidende Maßnahmen ergriffen werden.

Für folgend Arten sind eine Ausnahmegenehmigung und CEF-Maßnahmen erforderlich

##### **4.1.1 Fledermäuse – ökologische Gilde der Baum- und Gebäudefledermäuse**

Innerhalb des Baugebietes sind Obstbäume im Bestand vorhanden. Diese wurden erfasst und kartiert. Es wird davon ausgegangen, dass sie im Zuge der fortschreitenden Bebauung nicht erhalten werden können.

Daher wurde eine Untersuchung der Bäume auf Höhlen und sonstig Quartierstrukturen für geschützte Fledermausarten notwendig und ist in der Anlage „Baumbestandsplan mit Fledermauskartierung“ der Begründung beigelegt. Sie bildet u.a. die die Grundlagen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Bereich der Fledermausarten und daraus hergeleitet für höhlenbrütende Vogelarten.

Bedingt durch die Fällung dieser höhlenreichen Bäume gehen potentielle Lebensstätten für Fledermäuse verloren, die auch nicht durch zeitlich und räumlich durchgeführte Ersatzlebensräume ersetzt werden können. Damit kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt werden. Hierdurch liegt gem. §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG die Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten vor, was eine Prüfung der Ausnahmeveraussetzung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG für die Baulandfreimachung des Baugebietes notwendig machte. Der Bescheid zur artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. §45 Abs. 7, Nr. 5 BNatSchG 2017 wurde unter Einhaltung der Ersatzmaßnahmen (Aufhängen von 24 Fledermauskästen in unterschiedlichen Ausführungen) und Nebenbestimmungen bewilligt. Die Ausnahmegenehmigung ist bis zum 31.12.2022 befristet.



Die damit einhergehenden einzuhaltenden Nebenbestimmungen für die Fällung sind im Bebauungsplan unter Teil B – Festsetzung durch Text: Pkt. 4.5 und den Teil C – Hinweise: Pkt. 3. Arten- und Naturschutz verbindlich festgesetzt.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab, dass die Entwicklung des Bebauungsplanes und die daraus resultierende Wohnbebauung dieser Fläche grundsätzlich von überwiegend öffentlichem Interesse, einschl. sozialer und wirtschaftlicher Art ist.

Der Konflikt zwischen dem Eingriff in Natur und Landschaft bzw. der Rodung betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und dem Bereitstellen innerstädtisch hochwertigen Baufläche sollen durch nachfolgende Maßnahmen vermindert werden

Die Nebenbestimmungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in Form von 24 Stück Ersatzquartieren (Fledermauskästen) werden über den zu erbringenden Nachweis des Antragstellers bei der genehmigenden Behörde erbracht und sind nicht Teil des Bebauungsplanes.

Hierdurch kann die ökologische Funktion des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im näheren Umfeld (300 – 1500 m) gewahrt werden. Somit ist durch die Fällung der Quartierbäume keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten.

#### 4.1.2 Gilde der Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter

Die kartieren vorh. Baumhöhlen für Fledermäusen sind z.T. auch als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbrütende Vogelarten. Die Fällung der Bäume im Rahmen der Baufeldfreimachung führt auch hier zu einem Verlust der von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. mit Abs. 5 Satz 1-5 u. 5 BNatSchG.

Daher werden CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten durchgeführt. Es werden 20 Stück Vogelbrutkästen im näheren Umfeld (300 - 1500 m) aufgehängt. Somit kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan unter Teil B – Festsetzung durch Text: Pkt. 4.4 und den Teil C – Hinweise: Pkt. 3. Arten- und Naturschutz verbindlich festgesetzt.

#### 4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Verschiedene geplante Maßnahmen für Natur und Landschaft sollen im Geltungsbereich umgesetzt werden, die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu werten sind:

- Minderung der Bodenversiegelung durch minimierte Querschnitte der Erschließungsstraße,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von First- und Traufhöhe, Dachneigung, Dachform und Anzahl der möglichen Vollgeschosse in Anpassung an die umgebende Bebauung,
- Die Ausbildung von versickerungsfähigen Stellplätzen,
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.a.)


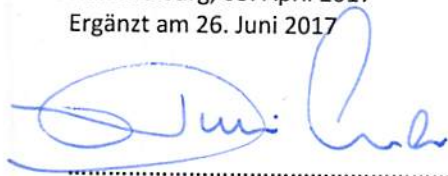
Desweiteren erfolgt eine Minimierung des Eingriffes durch Festsetzungen von einem Pflanzgebot für Laubbaum bzw. Obsthochstamm auf privater Grünfläche, der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen und dem möglichen Erhalt von bestehenden Obstgehölzen. Als weitere Minimierungsmaßnahme gilt die auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl.

## 5 Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen

Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof in 96117 Memmelsdorf (Dienststelle Bamberg) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

Hammelburg, 03. April 2017  
Ergänzt am 26. Juni 2017



Stadt Hammelburg  
vertreten durch  
Herrn 1. Bgm. Armin Warmuth



LAND+plan – Robert Knidberger  
(Stadtplaner + Landschaftsarchitekt, Dip.-Ing. (FH))

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 19.06.2017
- Merkblatt „Nachbar Deutsche Bahn“ zum Bebauungsplan „Oberfeld“ der Stadt Hammelburg, Stand: 05/2017
- Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“, Stand: Januar 2016
- „Baumbestandsplan mit Fledermauskartierung“, Auszug aus Kartierung der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH vom Dez. 2016
- Hinweise d. Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen vom Juli 2016