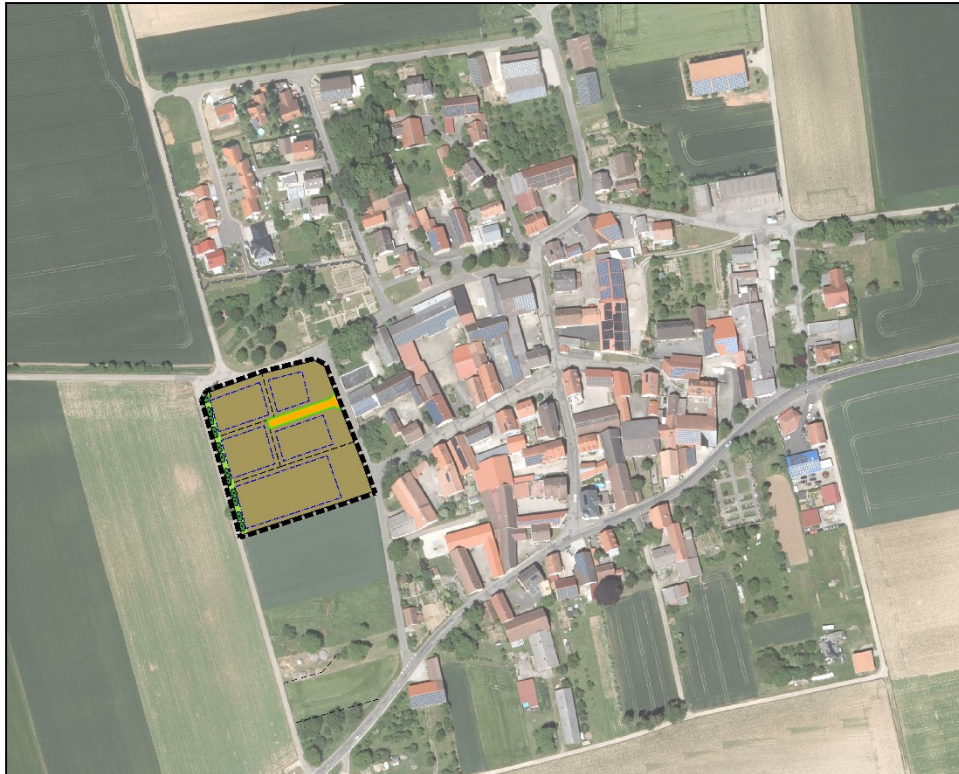




Gemeinde Sonderhofen
Landkreis Würzburg

OT Sachsenheim Bebauungsplan "Hirtengarten"



B e g r ü n d u n g

aufgestellt:
22.03.2016
geändert:
15.12.2016
20.09.2018

Entwurfsverfasser:



Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG

Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

in Zusammenarbeit mit:

THOMAS STRUCHHOLZ
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur

Eremitenmühlstraße 9
Veitshöchheim
Tel.: 0931/9500000

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3	Beschreibung des Plangebietes	4
4	Geplante bauliche Nutzung	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Örtliche Bauvorschriften	5
6	Erschließung	5
6.1	Verkehrsführung	5
6.2	Wasserversorgung	5
6.3	Entwässerung	6
6.4	Energieversorgung, Telekommunikation	6
7	Umweltschutz	6
8	Immissionsschutz	6
9	Denkmalschutz	7
10	Flächenbilanz	7
11	Altlasten	7
12	Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7	8
13	Verfahrensablauf	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Ortsteil Sachsenheim auf einer angemessenen Fläche eine für die Größe des Ortsteils verträgliche Anzahl von Baugrundstücken auszuweisen.

Ein Großteil der im nördlich angrenzenden Baugebiet „Erlenbruch“ vorhandenen Grundstücke, ist bereits bebaut. Derzeit sind hier lediglich noch 4 Grundstücke unbebaut. Diese Bauplätze befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen auf dem freien Markt nicht mehr zur Verfügung.

Im bereits erschlossenen und bebauten Ortsbereich von Sachsenheim stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Auch befinden sich im Altortbereich nur wenige Leerstände.

Es gingen bereits Anfragen bei der Gemeindeverwaltung nach Bauflächen ein. Da jedoch keine unbebauten Grundstücke zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind, und um einer Abwanderung von Kindern Sächsenheimer Familien vorzubeugen, ist eine Bereitstellung weiterer Bauflächen erforderlich.

Um dem vom Landesamt für Statistik prognostizierten Einwohnerrückgang bis 2028 für Sonderhofen abzdämpfen, wird die behutsame Ausweisung von fünf Bauplätzen im Ortsteil Sachsenheim als positiv bewertet. Zudem gibt es im Ortsbereich von Sachsenheim lediglich einen Leerstand.

Um bodenständige junge Bürger am Wohnort zu halten, sind auch begrenzte Angebote für Neubauten zu ermöglichen. Die Veränderungen in der Wohnqualität hat sich nicht nur in Ballungsbereichen gewandelt sondern muss auch der ländlichen Bevölkerung zugestanden werden. Es müssen jungen Menschen vor Ort Möglichkeiten geboten werden, ihre berechtigten gleichwertigen Ansprüche wie den Bewohnern von eher städtischen Bereichen zu ermöglichen.

Bei der vorgesehenen Ausweisung von fünf Bauplätzen ist an diese Zielgruppe gedacht, welche im Kernort zum Beispiel durch Generationenwechsel und Berufsveränderungen nicht mehr mit im Familienanwesen leben wollen. Die Gemeinde bietet durch die Ausweisung dieser der Ortsgröße angemessenen Anzahl von Bauplätzen die Möglichkeit ortsansässig zu bleiben.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Bauflächen erwirbt und diese bei Bedarf mit Baugebot veräußert werden.

Um Problemen mit der teilweise noch ansässigen, angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden, wird die Fläche als MD-Gebiet (Dorfgebiet) ausgewiesen. Der geplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als WA-Fläche dargestellt. Der Beschluss für eine dahingehende Änderung des Flächennutzungsplans wird noch gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt direkt an den westlichen Ortsrand von Sachsenheim an. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt. Vielmehr handelt es sich hier um die logische und stimmige Fortführung der gewachsenen Ortsbebauung.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen/ OT Sachsenheim hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 beschlossen den Bebauungsplan „Hirtengarten“ aufzustellen.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 03.11.2017 geänderten Fassung durchgeführt.

Ein Bebauungsplan liegt für den beplanten Bereich noch nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonderhofen/ OT Sachsenheim ist die überplante Fläche als „allgemeine Wohngebiete“ (WA) dargestellt. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung als MD-Gebiet. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den Ortskern von Sachsenheim, welcher im Flächennutzungsplan als MD-Gebiet dargestellt ist. Im Norden schließt sich, durch eine Grünfläche räumlich getrennt, das Wohngebiet „Erlenbruch“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Flur-Nr. 205, 206, 208, 209 und 210 der Gemarkung Sachsenheim. Diese Grundstücke werden derzeit teilweise als private Gärten und teilweise landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackerflächen).

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen im Norden und Osten bestehende Siedlungsflächen an, westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genannten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Grundstückseigentümer wurden bereits im Vorfeld in die Planung mit einbezogen. Die Beteiligten sind mit der Umwandlung der Fläche in Bauland einverstanden. Eine Neueinteilung der Grundstücke soll über eine freiwillige Umlegung erfolgen, ein Umlegungsverfahren nach §§ 45ff BauGB ist nicht notwendig.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,84 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- Im Norden durch die Weiterführung der Lindenstraße (Flur-Nr. 162)
- Im Osten durch die Straße mit der Flur-Nr. 207
- Im Süden durch das Grundstück Flur-Nr. 211
- Im Westen durch den Wirtschaftsweg Flur-Nr. 216

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 302 mÜNN und ist nahezu eben.

4 Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Maximal werden zwei Vollgeschosse zugelassen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist die überbaubare Fläche hinreichend begrenzt.

5 Örtliche Bauvorschriften

Um das Plangebiet für die potenziellen Bauherren möglichst attraktiv zu halten, und um möglichst vielen Bauwilligen ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO zu ermöglichen, hat die Gemeinde sich für die Aufstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans mit möglichst wenigen Festsetzungen entschieden.

6 Erschließung

6.1 Verkehrsführung

Die Anbindung des Wohngebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene Straße mit Flur-Nr. 207, welche östlich am Baugebiet vorbeiführt. Ausgehend hiervon dieser Straße wird eine neue Stichstraße in westlicher Richtung in das Wohngebiet geführt. Die Straßenfläche teilt sich auf in 4,50 m Fahrbahnfläche und 1,50 m Gehweg.

Die Stichstraße endet nach rund 50 m. Auf einen Wendehammer kann auf Grund der geringen Größe des Baugebietes sowie wegen der beschränkten Straßenlänge verzichtet werden.

Über diese Stichstraße sind die vier nördlichen Grundstücke erschlossen.

Das südliche Grundstück ist über die Straße FlurNr. 207 von Osten her erschlossen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF) sichergestellt.

Die Wasserversorgung kann ausgehend von der vorhandenen Wasserleitung des bestehenden Dorfgebietes erfolgen.

Es ist der Ausbau einer Stichleitung geplant, welche an die bestehende Wasserleitung angeschlossen wird. Die Dimensionierung der Hauptleitung wird im Zuge der tiefbautechnischen Erschließungsplanung festgelegt.

Trink- und Löschwasser kann im Erweiterungsbereich in ausreichender Qualität und Menge, sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

6.3 Entwässerung

Für die Abwasserbeseitigung wird auf öffentlichem Grund (innerhalb der Stichstraße) ein Mischwasserkanal erstellt, welcher an das bestehende Mischsystem im übrigen Ortsbereich angeschlossen wird.

Die anfallenden Abwässer können über den neu zu errichtenden Kanal an den vorhandenen Mischwasserkanal in der im Osten angrenzenden Straße (FlurNr. 207) angeschlossen werden.

Die Gemeinde Sonderhofen/OT Sachsenheim ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt (AVO). Das Abwasser wird der Verbandskläranlage in Winterhausen zugeleitet.

Das Oberflächenwasser der Fahrbahnflächen kann auf Grund der geringen Menge ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Der Gehweg wird mit versickerungsfähigem Material befestigt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken soll möglichst auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gespeichert werden. Ein Notüberlauf kann an den geplanten Mischwasserkanal im Baugebiet angeschlossen werden.

6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die N-ergie AG.

Der Anschluss des Baugebietes an die Telekommunikationsanlagen, erfolgt über die Deutsche Telekom.

7 Umweltschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht an die Begründung angehängt. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes

8 Immissionsschutz

Das Dorfgebiet grenzt an den ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortskern von Sachsenheim.

Innerhalb des Ortskerns befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen. Um diese bestehenden Betriebe nicht einzuschränken sind unterschiedliche Abstände einer Wohnbebauung zu den Betrieben einzuhalten. Die jeweiligen Immissionsschutzradien sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Schutzradien greifen nur minimal in das geplante Baugebiet ein und sind durch die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

Der direkt an das Baugebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb (FlurNr. 7) hat zum Jahreswechsel 2004/2005 die Tierhaltung eingestellt. Eine Berücksichtigung der genehmigten Stallkapazitäten wurde bereits zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (unter anderem Ausweisung des nun überplanten Gebietes) nicht mehr verlangt. Das weiterhin genutzte Fahrsilo auf selbigem Flurstück wird gegenüber dem geplanten MD-Gebiet mit einem Immissionsschutzradius von 25 m berücksichtigt. Dieser Radius zeichnet sich im Bebauungsplan durch die Abrückung der Baugrenzen von der Straße FlurNr. 207 ab.

Die Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 205 dient zur Lagerung von Gartengeräten und als Holzlege. Als solche wurde sie genehmigt und wird auch in diesem Sinne privat genutzt. Diese Nutzung ist mit einem MD-Gebiet verträglich und die Halle kann im bestehenden Umfang innerhalb des MD-Gebietes erhalten bleiben.

Bei der Halle auf dem Flurstück 210 handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Scheune. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits aufgegeben, die Halle wird nur noch zu privaten Zwecken (Unterstellhalle) genutzt. Diese Nutzung ist innerhalb eines MD-Gebietes unproblematisch.

9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler kartiert. Bei Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

10 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Bruttobaufläche	ca. 0,84 ha	≅	100,0 %
abzüglich			
Verkehrsflächen	ca. 0,03 ha	≅	3,5 %
Grünflächen	ca. 0,04 ha	≅	4,8 %
(privat)			
Nettobauland	ca. 0,77 ha	≅	91,7 %

11 Altlasten

Flächen mit ausgewiesenen Altlasten sind nicht bekannt. Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch keine belasteten Böden, welche besonderer Behandlung bedürfen, erwartet.

12 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7

Die Abarbeitung und Begründung aller umweltrelevanten Themen sind in den entsprechenden Beilagen dargestellt.

Der Gründordnungsplan (Bestandsplan), die Begründung zum Grünordnungsplan, die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Umweltbericht (alle in der Fassung vom 20.09.2018) sind Bestandteil des Bebauungsplanes

13 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen/ OT Sachsenheim hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 beschlossen den Bebauungsplan „Hirtengarten“ aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.05.2016 bis zum 02.06.2016. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (beides in der Fassung vom 23.02.2016) sowie der Umweltbericht und die Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in dieser Zeit öffentlich ausgelegt.

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die von der Planung berührten Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 02.05.2016 bis zum 02.06.2016 am Verfahren beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 22.09.2016.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2017 bis zum 13.02.2017. Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte nicht.

Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen wurde eine Vergrößerung des Geltungsbereiches und eine Ausweisung als MD-Gebiet (im ersten Verfahrensschritt als WA-Gebiet geplant) in der Sitzung vom 25.10.2018 beschlossen. Hierauf erfolgt die erneute Auslegung sämtlicher Unterlagen mit Datum vom 20.09.2018.