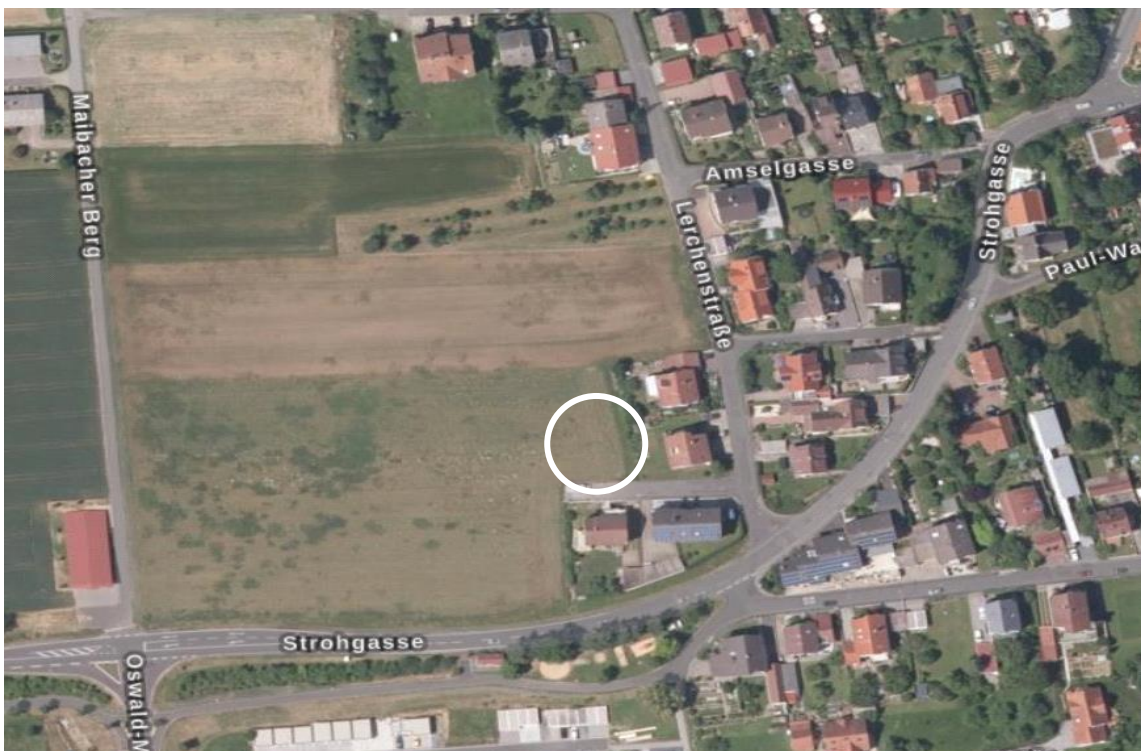


Gemeinde Dittelbrunn  
Gemeindeteil Hambach  
Landkreis Schweinfurt

## Begründung

### 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maibacher Berg“

für das Grundstück Flurnummern 418/5  
Gemarkung Hambach, Gemeinde Dittelbrunn,  
Landkreis Schweinfurt,  
gemäß § 13 b Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

### 1 Anlass und Ziel der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b Satz 1 BauGB

#### 1.1 Planungsrechtliche Situation

##### 1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

##### 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

##### 1.1.3 Schutzgebiete

### 2 Inhalt und Festsetzungen

#### 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

#### 2.2 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO, bauliche Nutzung

#### 2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

### 3 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

### 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

### 5 Denkmalschutz

### 6 Bodenordnung

### 7 Erschließung

#### 7.1 Abwasserbeseitigung

#### 7.2 Wasserversorgung

#### 7.3 Energieversorgung

#### 7.4 Verkehrsflächen

### 8 Immissionsschutz

### Quellenverzeichnis

### Gesetzliche Grundlagen

## 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans nach § 13 b Satz 1 BauGB

Die Gemeinde Dittelbrunn beabsichtigt für den Gemeindeteil Hambach westlich des Siedlungsgebiets auf der Flurnummer 418/5 die Änderung des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ nach § 13 b Satz 1 BauGB für ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Hierzu wurde durch den Gemeinderat Dittelbrunn am 27.09.2021 die Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ nach § 13 b Satz 1 BauGB beschlossen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 418/5 der Gemeinde Dittelbrunn.

Das Areal ist derzeit Ackerland westlich einer bestehenden Siedlungsbebauung des Ortsteils. Das Planungsgebiet grenzt an zwei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist vollständig erschlossen. Das Änderungsgebiet grenzt an den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ an. Es grenzt südlich und westlich an ein bebautes, rechtskräftig festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 451 m<sup>2</sup>. Die Erschließung ist über die südlich vorbeiführende Innerortsstraße „Lerchenstraße“ gesichert.

Um der Nachfrage von Bauland für Einfamilienhäuser nachzukommen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Dittelbrunn die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ § 13 b Satz 1 BauGB zu erlassen, um das Flurstück Fl. Nr. 418/5 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hambach zuzuordnen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Hambach geschaffen werden.

Durch den direkten Anschluss der WR-Fläche an die östlich bereits festgesetzten Wohnnutzungen greift der verfahrensgegenständlichen Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren für die Flurnummer 418/5.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan liegt westlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Hambach. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich und östlich grenzen die Siedlungsflächen Hambachs an. Die Zufahrt des Grundstücks erfolgt über die südliche Grundstücksseite, von der Lerchenstraße. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Grundstück Flurnummer 418/5, Gemarkung Hambach im Landkreis Schweinfurt, beplant. Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Hesselbacher Waldland an.

Entsprechend § 13 b Satz 1 BauGB ist es Voraussetzung, dass Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Verfahrensgegenständlich wird die entsprechende Ergänzung des Bebauungsplans nach § 13 b Satz 1 BauGB aufgestellt, somit sind die vorgenannten Voraussetzungen zu erfüllen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Es handelt sich im Falle des vorliegenden Geltungsbereichs

um eine klassische Ortsrandabrundung, die einen Lückenschluss zwischen der südlichen und der östlichen Bebauung darstellt. Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dittelbrunn für den Gemeindeteil Hambach verankert, der bereits Wohngebietsflächen in entsprechender Ausdehnung darstellt. Des Weiteren sind durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine UVPG-pflichtigen Vorhaben begründet, sondern es werden vielmehr Nutzungen entsprechend § 3 BauNVO ermöglicht.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe bzw. direkter Nachbarschaft bestehender Wohnhäuser bzw. siedlungstypischer Nutzungen sind keine UVPG-pflichtigen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs begründet. Außerdem sind durch die Planung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen, da innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs keine entsprechenden Flächen vorhanden sind.

## 1.1 Planungsrechtliche Situation

### 1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind verfahrensgegenständlich zunächst bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden verfahrensgegenständlich die Geltungsbereichsflächen, die aktuell noch Außenbereichsflächen sind, nach § 13 b Satz 1 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und als Flächen für ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Die erlaubte GRZ für das Grundstück beträgt 0,35.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft für das Grundstück im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) sowie eine gestalterische Einbindung in die vorhandenen Bauformen (Geschossigkeit, Dachform) sicherstellen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Gunsten der Natur und Landschaft getroffen.

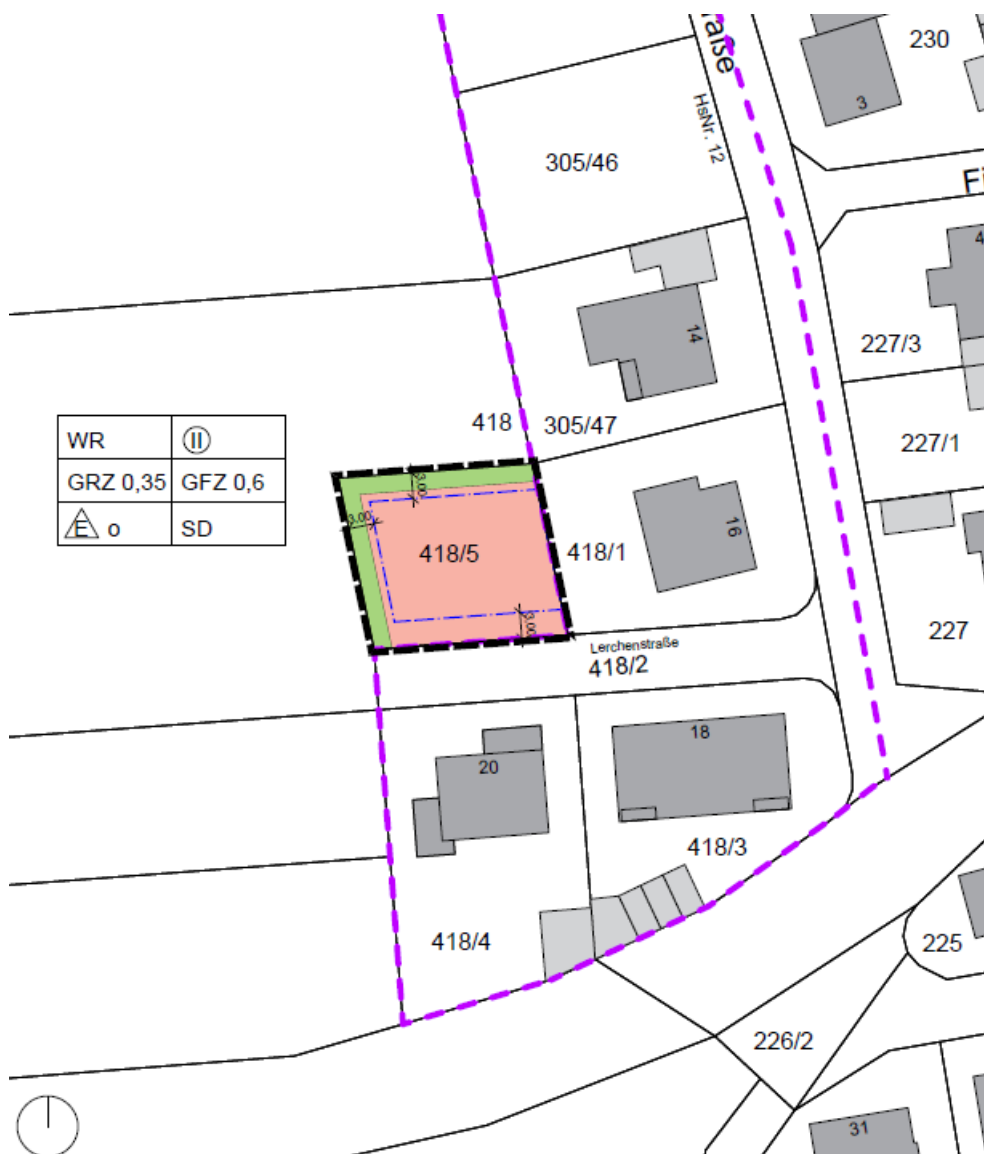
### 1.1.2. Bebauungsplan „Maibacher Berg“

Folgende Fassungen des Bebauungsplanes „Maibacher Berg“ GT Hambach erhielten bisher Rechtskraft:

Ursprungsbebauungsplan vom 01.04.1974

1. Änderung vom 28.09.1979
2. Änderung vom 08.01.1982
3. Änderung vom 21.02.1986
4. Änderung vom 02.11.2006
5. Änderung vom 19.03.2018

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ GT Hambach dient der geringfügigen Erweiterung der Wohnnutzung sowie der Abrundung der Ortsrandlage. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 451 m<sup>2</sup>.



Auszug aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Maibacher Berg“ GT Hambach

### 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dittelbrunn wird die Geltungsbereichsfläche bereits als Wohngebietsfläche dargestellt, ist aber aufgrund ihrer Lage am Rand bzw. außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen zu beurteilen.

### 1.1.3 Schutzgebiete

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt westlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Hambach. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich und östlich grenzen die Siedlungsflächen Hambachs an. Die Zufahrt des Grundstücks erfolgt über die südliche Grundstückseite, von der Lerchenstraße. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Änderungsgebiet grenzt an den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ an. Es grenzt südlich und westlich an ein bebautes, rechtskräftig festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 451 m<sup>2</sup>. Die Erschließung ist über die südlich vorbeiführende Innerortsstraße „Lerchenstraße“ gesichert.

Im Plangebiet wird das Flurstück 418/5, Gemeindeteil Hambach im Landkreis Schweinfurt, beplant. Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Hesselbacher Waldland an.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 13 b Satz 1 BauGB umfasst ca. 451 m<sup>2</sup> (inkl. Grünflächen) und wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt.

### 2.2 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO, bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan nach § 13 b Satz 1 BauGB wird eine reine Wohngebietsfläche gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Als Eingrünung und Abgrenzung gegenüber der freien Feldflur wird eine Begrünung des Geltungsbereichs im Norden und Westen festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Bebauung entsprechend § 3 BauNVO möglich. Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl 0,35 und einer Geschossflächenzahl 0,6, wobei das Hauptgebäude als Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss auszuführen ist. Hierbei ist ein Satteldach zulässig. Garagen und Carports können abweichende Dachformen haben. Für diese sind auch Flachdächer zulässig.

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind verfahrensgegenständlich zunächst bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden verfahrensgegenständlich die Geltungsbereichsflächen, die aktuell noch Außenbereichsflächen sind, nach § 13 b Satz 1 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

### 2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Dittelbrunn mit seinem Ortsteil Hambach liegt nördlich von Schweinfurt an einem Verkehrsknotenpunkt der Bundesautobahnen A 71 sowie der Bundesstraße B 286. Den Ortsteil Hambach erreicht man über das örtliche Verkehrswegenetz bzw. die Staatsstraße St 2280 sowie die Kreisstraße SW 8, die in Nord-Süd-Richtung durch die Ortschaft verläuft. Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Lerchenstraße, von welcher das Grundstück auch erschlossen wird.

Das Plangebiet erreicht man in Hambach über das örtliche Straßennetz.

### 3 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans „Maibacher Berg“ wird gemäß § 13 b Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB kann verzichtet werden. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Dennoch wurden die naturschutzfachlichen Belange beachtet und innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 6. Änderung nach § 13 b Satz 1 BauGB bestehen aus einer Planzeichnung sowie einer Begründung. Eine Begründung zur Grünordnung, eine Ausgleichsberechnung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Begrünung sind innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Grünflächen sind in der Regel begrünte Flächen, welche je nach Zweckbestimmung eine gewisse Nutzung aufweisen und hauptsächlich frei von Bebauung sind.

Maßnahmen zu Gunsten der Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen gemindert.

Maßnahmen:

Bestand: Ackerland

Entwicklungsziel: Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums,  
Pflanzung von mindestens einem Obstbaum je 500 m<sup>2</sup>

Maßnahmen: Festsetzung einer Grünfläche,  
Pflanzung von mindestens einem Obstbaum

Mit den festgesetzten Maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt.

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden bereits langjährig landwirtschaftlich genutzt und sind größtenteils verdichtet. Die angrenzenden Bereiche werden siedlungstypisch genutzt, sodass als typische Kulturfolger verbreitete und störungsunempfindliche Brutvogelarten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume grundsätzlich zu erwarten sind.

Nach mehrmaligen Begehungen konnten keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. bayrischem Naturschutzgesetz geschützten Arten nachgewiesen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

## 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Rhön-Maintal-Gruppe.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Wasserschutzgebiet.

Die Abwasserentsorgung der Grundstücksflächen erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Dittelbrunn.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

## 5 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

## 6 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

## 7 Erschließung

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Gemeinde Dittelbrunn.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

### 7.2 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Rhön-Maintal-Gruppe.



### 7.3 Energieversorgung

Eine energetische Versorgung des Grundstücks erfolgt über das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers Bayernwerk AG.

### 7.4 Verkehrsflächen

Die Flächen des Geltungsbereichs werden über die Lerchenstraße an das örtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

## 8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine emittieren Nutzungen geplant.

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierendem Lärm, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

In ca. 60 m Entfernung verläuft die Ortsverbindung zwischen Hambach und Maibach. Mit daraus resultierendem Lärm muss gerechnet werden.

## Quellenverzeichnis

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung

BAYERNATLAS (2021):

Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis&E=586125.36&N=5550068.40&zoom=13> (Abrufdatum 19.06.2021)

BAUGB (2020): Baugesetzbuch

BLFD (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer/>  
(Abrufdatum 19.06.2021)

## Gesetzliche Grundlagen

BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017

Schweinfurt, 08.09.2021

Bearbeitet:

Miriam Niklaus  
M.Sc. Stadt- und Raumplanung  
Goethestraße 7  
97456 Dittelbrunn

Anerkannt:  
Gemeinde Dittelbrunn

Warmuth, 1.Bürgermeister