



# **MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG**

**Aufstellung  
Bebauungsplan „Schule“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**im Bereich der Fl. Nr. 4844**

## **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**
- 1.1 Geltungsbereiche**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 Städtebauliches Konzept**
- 4.2 Art der baulichen Nutzung**
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 4.6 Straßenerschließung**
- 4.7 Ver- und Entsorgung**
- 4.8 Überschwemmungsgrenze**
- 4.9 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 5 Umweltbericht**
- 6 Aufstellungsverfahren**
- 7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**
- 8 Anlagen**

## 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat Schneeberg hat am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Nach erfolgter Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 01.02.2019 im Gemeinderat beschlossen, vorerst nur den Bereich 1 - Fl.Nr. 4844 im Verfahren nach § 13a weiterzuverfolgen, sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Als Maßnahme der „Innenentwicklung“ wird für das Schulgelände das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für acht neue Bauplätze durchgeführt, die für die zukünftige Entwicklung der Wohngemeinde Schneeberg notwendig sind. Diese Erweiterung der Wohnbebauung entspricht dem Grundsatz der Erforderlichkeit, da sich schon jetzt die Nachfrage nach Bauplätzen deutlich spürbar zeigt. Die Potenziale im Dorfgebiet sind keineswegs ausreichend, diese Nachfrage abzudecken.

Der Markt Schneeberg hat im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung zusammen mit den Gemeinden der Odenwaldallianz eine umfassende Erhebung Ende 2014/ Anfang 2015 gestartet. So wurden die Eigentümer von Baulücken, die Eigentümer von leerstehenden Gebäuden/Hofstellen und ausgewählte Immobilieneigentümer erfasst und schriftlich befragt.

Seit dieser Ersterfassung werden in regelmäßigen Abständen die Bestände an Leerständen und an unbebauten Grundstücken aktualisiert.

In Schneeberg fand in den letzten zwei Jahrzehnten eine sehr starke Bau- und Sanierungstätigkeit im Innenbereich/Dorfgebiet statt. Viele junge Familien sind im Ortsbereich geblieben und haben das Elternhaus saniert, erweitert und umgebaut. Diese Grundstücke sind im Lageplan mit grüner Farbe gekennzeichnet. (siehe Anlage 1).

Im Ortsbereich von Schneeberg sind nur Leerstände bei Häusern, die äußerst klein, mit keiner Außenfläche versehen und alt sind. Nach heutigem Standard sind diese nicht mehr für Wohnzwecke geeignet. Die Marktgemeinde hat bisher zwei Anwesen erworben. Das eine Anwesen dient der besseren Übersicht bei der Einfahrt von der Ringstraße zur Hauptstraße auf die B47, das andere Anwesen dient der Sicherung eines historischen Kellers. Leerstehende Häuser sind auf dem Lageplan mit rosa Farbe gekennzeichnet (siehe Anlage 2).

In einer Gemeinde der Größenordnung von Schneeberg spricht sich sehr schnell herum, wer ein Anwesen verkaufen bzw. gerne ein Anwesen kaufen möchte. Die Gemeindeverwaltung weiß deshalb sehr gut über den einheimischen Immobilienmarkt Bescheid. Die Nachfrage nach älteren Häusern, die einigermaßen brauchbar sind, ist in Schneeberg hoch, so dass die angebotenen bewohnbaren Häuser immer schnell einen Käufer fanden.

Die Gemeinde hat im Jahr 1999 das Baugebiet „Roscheklinge“ mit 62 Bauplätzen und im Jahr 2012 das Baugebiet „Erweiterung Bergstraße“ mit 13 Bauplätzen erschlossen, welches unbedingt notwendig war, um jüngeren Familien eine Chance zu geben in Schneeberg zu bleiben. Aufgrund des gesetzlichen Umlegungsverfahrens war es nur bedingt möglich, dass die Gemeinde Eigentümer von Bauplätzen wurde. Es gibt natürlich wie in anderen Gemeinden auch Personen, die ihre Bauplätze, die sie aufgrund der dortigen Eigentumsverhältnisse bekommen haben, als gute Vermögensanlage sehen oder ihren Kindern, die möglicherweise erst nach Jahrzehnten bauen wollen, vererben. Dies führt zu unbebauten Grundstücken, die

jedoch nicht dem Markt zur Verfügung stehen.

In unserer Gemeinde gibt es unbebaute Grundstücke z.B. im Bereich der Steige, die bereits Ende der 60 er Jahre erschlossen wurden. Wie bekannt ist, ist das Eigentumsrecht in Deutschland sehr hoch angesiedelt.

Laut der Bevölkerungsprognose durch MoDUS – Wirtschaft- und Sozialforschung GmbH Bamberg – siehe Bürgermeisterdienstbesprechung am 21.11.2018 hat die Bevölkerung in Schneeberg von 2007 – 2017 um 2,7 % abgenommen; die Prognose über einen Zeitraum von 20 Jahren (von 2017 bis 2037) liegt bei einem Rückgang von 4,7 %.

Die Zahlen der Bevölkerungsprognosen sind uns bekannt. Diese lassen jedoch nicht den Schluss zu, dass wir keine Bauplätze in Schneeberg mehr benötigen. Ganz im Gegenteil, es ist so, dass die Nachfrage auch von Bürgerinnen und Bürgern der Nachbargemeinden nach Bauplätzen sehr rege ist. Es ist deshalb vernünftig und zukunftsorientiert möglichst bald die geplanten Bauplätze zu erschließen und zur Vermeidung der Wohnungsnot zur Verfügung stellen zu können.

Sehr viele junge Familien von Schneeberg, fragen an ob sie einen Bauplatz haben können. Wir haben auf der Interessentenliste der Bewerber für die Bauplätze „Schule“ schon bei weitem mehr Interessenten, als wir Bauplätze bekommen werden. Bei diesen Nachfragen stellen wir fest, dass auch Bauplätze in den Kommunen Amorbach und Weilbach nicht in ausreichender Weise zur Verfügung stehen. Wir wollen mit der geplanten Erschließung vermeiden, dass junge Familien wegen der Suche nach einem Bauplatz sogar den Amorbacher Raum verlassen.

Den Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Potentiale der Innenentwicklung in Schneeberg weitgehend ausgeschöpft sind. Alternative Möglichkeiten zum vorgelegten Bebauungsplan sind auch wegen der Überschwemmungsgebiete und der Hanglage in Schneeberg nicht vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule“ ist sinnvoll, bedarfsgerecht und unbedingt aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S.523).

4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schneeberg ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Verfahren § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schule“ berichtigt (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB) werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“



## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt westlich des Ortszentrums von Schneeberg. Im Norden und Osten grenzt die „Schulstraße“ und im Süden Wohnbebauung, Grünflächen und im Westen Grünflächen an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer: 4844

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,50 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 166 -170 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Nordosten 4831 (Teilbereich), 4834, 4833 (Teilbereich)

Südosten 4847/3, 4847/2, 4847/1, 4847, 4872

Südwesten 5097/2 (Teilbereich), 5098, 5099, 5101, 5102, 5107/2, 5109,  
5110 (Teilbereich)

Nordwesten 4843, 4843/3, 368/3

## **4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und im Anschluss an den bebauten Ortsbereich des Marktes Schneeberg. Weiterhin kann mit der Wohnbebauung ein dauerhafter und unansehnlicher gewordener Leerstand des Schulgebäudes beseitigt werden.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind bis zu 2 Vollgeschosse bzw. Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Wandhöhe ist abhängig von der Dachform, siehe Bebauungsplan.

### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstückseinteilung sorgt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)**

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung 0° bis 45°

Dachgauben  
1. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m  
2. Blindgauben sind unzulässig

Einfriedung                      Holzzäune ( senkrechte Stäbe ) ohne Sockel sind zu bevorzugen.  
Die Einfriedungen sind im Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand (hinter Bord) hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen.

#### **4.6            Straßenerschließung**

Die Erschließung der Geltungsbereiche erfolgt über die vorhandene „Schulstraße“.

#### **4.7            Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

#### **4.8            Überschwemmungsgrenze**

Das Überschwemmungsgebiet des Saubachs reicht an den Geltungsbereich heran. Bei einem HQ 100 (Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) ist mit einer Höhe von ca. 164,75 m ü. NN zurechnen.  
Das überplante Gelände liegt  $\geq 1,0$  m höher.

#### **4.9            Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und

Verkehrsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

### **5            Umweltbericht**

Es ist auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

### **6            Aufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat des Marktes Schneeberg hat am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2018 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 05.12.2018 gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg

4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Bund Naturschutz Bayern e.V., Obernburg a. Main
8. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
9. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
10. Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
12. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
13. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
14. Landratsamt Miltenberg
15. PLEdoc GmbH, Essen
16. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
17. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
18. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
19. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
20. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
21. Stadt Amorbach
22. Stadt Buchen
23. Stadt Walldürn
24. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurde mit Begründung gemäß § 13a, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2018 bis 05.12.2018 öffentlich ausgelegt.

## 7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Markt Schneeberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 19.12.1979

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

## 8 Anlagen

### Anlage 1

Lageplan sanierter, erweiterter oder umgebauter Gebäude

### Anlage 2

Lageplan leerstehende Häuser

### Anlage 3

Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) vom 30.01.2019  
Marcus Stüben (Dipl.-Biol.), 63856 Bessenbach





Markt Schneeberg  
Amorbacher Straße 1  
63936 Schneeberg

aufgestellt:

Markt Schneeberg, den 18.10.2018  
Markt Schneeberg, den 07.03.2019

.....  
Erich Kuhn  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel. 09371/7067  
bauleitplanung@ibemil.de