



MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG

**Aufstellung
Bebauungsplan „Erweiterung Schulstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

**im Bereich der Fl. Nrn.
Teilbereiche 4840/2, 4841, 4842/2**

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**
- 4.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- 4.7 Ver- und Entsorgung**
- 4.8 Überschwemmungsgrenze**
- 4.9 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 4.10 Immissionsschutz**
- 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 "Erweiterung Schulstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Nach erfolgter Auslegung beider Bereiche in einem Verfahren nach § 13a/13b § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen am 14.12.2018 wurde am 01.02.2019 im Gemeinderat beschlossen, die 2 Bereiche als 2 voneinander getrennten Verfahren fortzuführen. (Bereich 1 §13 a BauGB Bebauungsplan „Schule“ und Bereich 2 § 13b BauGB Bebauungsplan „Erweiterung Schulstraße“).

Es werden 3 neue Bauplätze, die an bereits vorhandene Wohnbebauung in der Schulstraße angrenzen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB als „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ der Wohnbebauung zugeführt, 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 in 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 Schaffung einer 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 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 natürlich zu unbebauten Grundstücken, die jedoch nicht dem Markt zur Verfügung stehen.

Es gibt auch unbebaute Grundstücke z.B. im Bereich der Steige, die bereits Ende der 60er 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 %.

Dem Markt Schneeberg sind die Zahlen der Bevölkerungsprognosen bekannt. Diese lassen jedoch nicht den Schluss zu, dass keine Bauplätze in Schneeberg mehr benötigt werden. Ganz im Gegenteil, die Nachfrage auch von Bürgerinnen und Bürgern der Nachbargemeinde nach Bauplätzen ist sehr rege. Deshalb wäre es vernünftig und zukunftsorientiert, wenn bald die geplanten Bauplätze erschlossen und zur Vermeidung der Wohnungsnot zur Verfügung gestellt werden könnten.

Sehr viele junge Familien von Schneeberg, fragen ob sie einen Bauplatz haben können. Auf der Interessentenliste der Bewerber für die Bauplätze „Erweiterung Schulstraße und Schule“ sind schon jetzt mehr Interessenten, als die Gemeinde Bauplätze bekommen wird.

Bei diesen Nachfragen ist festzustellen, dass auch Bauplätze in den Kommunen Amorbach und Weilbach nicht in ausreichender Weise zur Verfügung stehen. Mit der geplanten Erschließung soll vermieden werden, dass junge Familien wegen der Suche nach einem Bauplatz sogar den Amorbacher Raum verlassen.

Die Potenziale der Innenentwicklung in Schneeberg sind weitestgehend ausgeschöpft. Alternative Möglichkeiten zum vorgelegten Bebauungsplan sind auch wegen der Überschwemmungsgebiete und der Hanglage in Schneeberg nicht vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Schulstraße“ ist sinnvoll, bedarfsgerecht und unbedingt aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Die 3 ausgewiesenen Bauplätze wurden aufgrund der Nachfrage von den Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen, da für diese Flächen bereits konkrete Bauabsichten bestehen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren § 13b 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. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
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 Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Verfahren § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schulstraße“ 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 Flurnummern:
4840/2 (Teilbereich), 4841 (Teilbereich), 4842/2 (Teilbereich)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,28 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 167 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Norden	4701 (Teilbereich), 4744/1 (Teilbereich)
Osten	4840/1, 4841 (Teilbereich), 4842/2 (Teilbereich)
Süden	4842/4 (Teilbereich), 4842/5 (Teilbereich)
Westen	4842/2 (Teilbereich), 4841 (Teilbereich), 4840/2 (Teilbereich)

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum im Außenbereich und im Anschluss an den bebauten Ortsbereich des Marktes Schneeberg.

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

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.

4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene „Schulstraße“ und die jeweils vorderliegenden Grundstücke bzw. über Fl.Nr. 4744/1.

4.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Dem Baugrundstück 1 werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Grundstück Fl.Nr. 4842/3, dem Baugrundstück 2 werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Teilfläche Fl.Nr. 4841 und dem Baugrundstück 3 werden die Leitungsrechte über die Teilfläche Fl.Nr. 4841 ermöglicht.

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 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Morsbachs reicht bis an den Geltungsbereich heran. Nach der Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets vom 23.11.2015 liegen die Überschwemmungsflächen des Morsbachs und Saubachs bei einem HQ100 (Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) jetzt weiter von den Baugrundstücken entfernt.

Somit befinden sich diese außerhalb des festgesetzten und Neuberechneten Überschwemmungsgebietes.

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)

4.10 Immissionsschutz

Es wurde ein Gutachten zu den Geruchsmissionen durch den Betrieb des benachbarten Reitvereins und eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Aus Lufthygienischer Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. (siehe Anlage 3)

Im Nachtzeitraum können durch die Abfahrt von den PKW-Stellplätzen des Reitvereins und das damit verbundene Türenschielen die Immissionsrichtwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen überschritten werden.

Um diese Lärmkonflikte auszuschließen zwischen Reitverein und ausgewiesener Wohnbebauung wurde im Baufeld 3 (vorher 11) die Baugrenze im nordwestlichen Bereich weiter von der Flurstücksgrenze eingerückt. (siehe Anlage 4 Seite B19)

5 Umweltbericht

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

6 Aufstellungsverfahren

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a und 13b, § 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 § 13b, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2018 bis 05.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit Begründung gemäß § 13b, § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis 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).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

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 leerstehender Häuser

Anlage 3

Untersuchung Geruchsimmissionen vom 24.04.2019
Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg

Anlage 4

Schallimmissionsprognose vom 24.04.2019
Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg



Markt Schneeberg
Amorbacher Straße 1
63936 Schneeberg

aufgestellt:

Markt Schneeberg, den 18.10.2018
Markt Schneeberg, den 01.07.2019

.....
Erich Kuhn
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

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