



GEMEINDE OBERLEICHTERSBACH LANDKREIS BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

“ E L L E R V ”

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

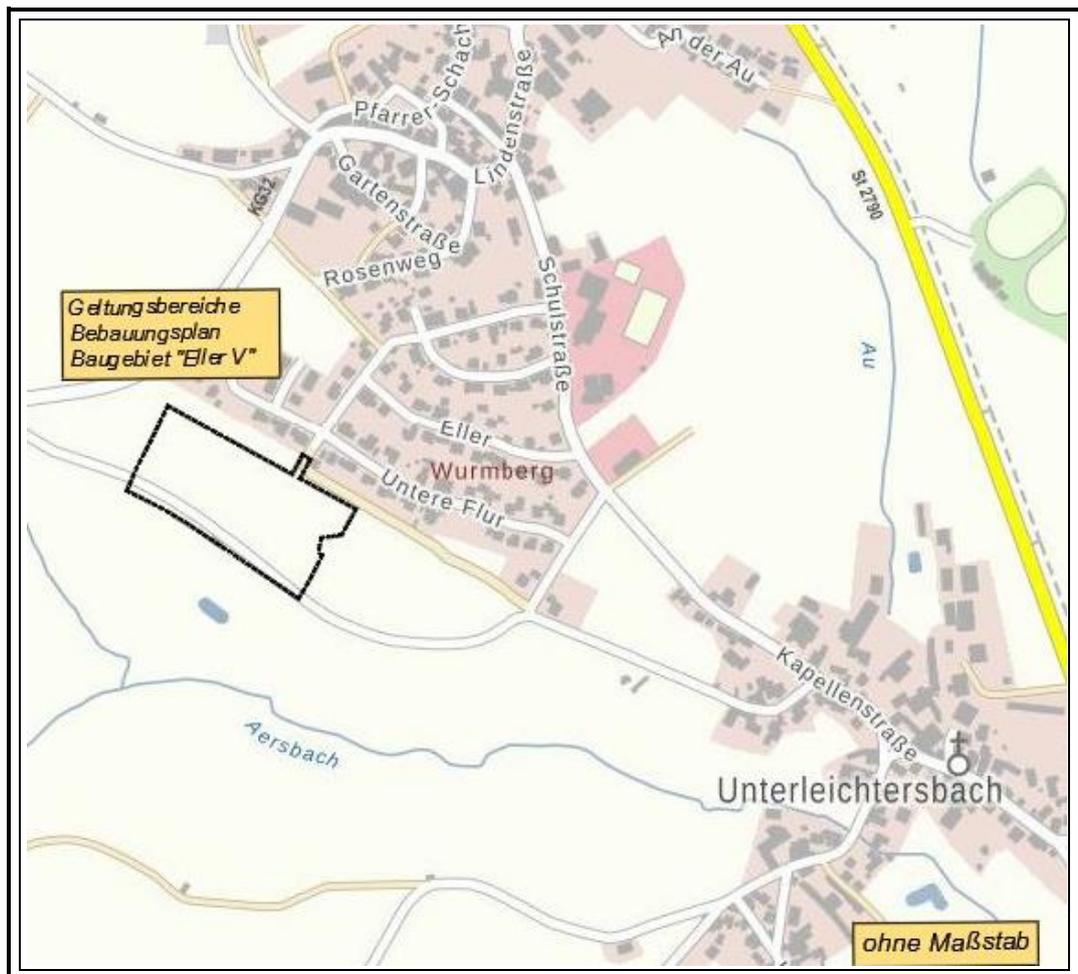
GEMEINDETEIL OBERLEICHTERSBACH

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 – Umweltbericht, entfällt bzw. nicht notwendig



BAD KISSINGEN, 04.12.2020
BAD KISSINGEN, 28.04.2020
BAD KISSINGEN, 05.08.2020
BAD KISSINGEN, 10.02.2021

BÜRO HAHN 
Architekten + Ingenieure

Salinenstraße 43
97688 Bad Kissingen

Tel. 0971 - 6993030
Fax 0971 - 6993033
mail@buerohahn.com
www.buerohahn.com

TEIL 1 – ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Allgemeines

- 1.1 Der Gemeinderat von Oberleichtersbach hat mit Beschluss vom 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eller V“ im Gemeindeteil Unterleichtersbach beschlossen. Mit diesem Beschluss wurden die von der Gemeinde Oberleichtersbach erworbenen Grundstücke Fl.-Nrn. 553 bis 556 überplant.
- 1.2 Die Grundstücke, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oberleichtersbach und werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,24 ha.
- 1.3 Die Bauleitplanung entspricht aufgrund des räumlichen Umfanges und der geplanten Art der baulichen Nutzung den planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 13b BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aus diesen Gründen im „beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann vom Umweltbericht und einer Umweltprüfung im Rahmen einer Bauleitplanung abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig.
- 1.4 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:
Gemeinde Oberleichtersbach, Landkreis Bad Kissingen
Bebauungsplan „Eller V“, mit integrierter Grünordnung, im Gemeindeteil Oberleichtersbach
- 1.4 Mit der Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro Hahn, Architekten + Ingenieure, Bad Kissingen, beauftragt.
- 1.5 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eller V“ am 18.12.2019 sowie am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.6 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.
- 1.7 **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt:
 - 1.7.1 Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde -
 - 1.7.2 Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
 - 1.7.3 Landratsamt Bad Kissingen - Untere Bauaufsichtsbehörde -
 - 1.7.4 Landratsamt Bad Kissingen - Bautechnik, kreiseigener Hochbau -
 - 1.7.5 Landratsamt Bad Kissingen - Untere Immissionsschutzbehörde -
 - 1.7.6 Landratsamt Bad Kissingen - Untere Naturschutzbehörde -
 - 1.7.7 Landratsamt Bad Kissingen - Kreisstraßenverwaltung -
 - 1.7.8 Landratsamt Bad Kissingen - Untere Wasserrechtsbehörde -
 - 1.7.9 Landratsamt Bad Kissingen - Gesundheitsamt -

- 1.7.10 Landratsamt Bad Kissingen - Jugendamt -
- 1.7.11 Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 1.7.12 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 1.7.13 Staatl. Bauamt Schweinfurt, Straßenbauamt
- 1.7.14 Vermessungsamt Bad Kissingen
- 1.7.15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
- 1.7.16 Bayernwerk AG, Schweinfurt
- 1.7.17 PLEdoc GmbH, Essen
- 1.7.18 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
- 1.7.19 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 1.7.20 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt
- 1.7.21 Bayer. Bauernverband, Würzburg
- 1.7.22 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen
- 1.7.23 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen
- 1.7.24 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- 1.7.25 Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
- 1.7.26 Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
- 1.7.27 Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 1.7.28 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- 1.7.29 Staatliche Kurverwaltung Bad Brückenau

1.8 Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden folgende Nachbargemeinden am Bebauungsplanverfahren beteiligt:

- 1.8.1 Stadt Bad Brückenau
- 1.8.2 Gemeinde Riedenberg
- 1.8.3 Markt Schondra
- 1.8.4 Markt Zeitlofs

2. Entwicklung aus dem Regionalplan

2.1 Die Gemeinde Oberleichtersbach soll nach dem Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) folgende Funktionen erfüllen:

GE Funktionen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft

FV Funktionen aus dem Bereich des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung

Die Gemeinde Oberleichtersbach ist dem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung nach den raumordnerischen Zielen in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Mit der Bebauungsplanung werden die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine gesunde und organische Entwicklung der Ortschaft Oberleichtersbach gebildet. Die übergeordneten raumordnerischen Zielsetzungen werden dabei soweit als möglich berücksichtigt.

2.2 Gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sowie des Regionalplanes

- Soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden;
- Sollen flächensparende Siedlungs- und Entwicklungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden;
- sind die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die Gemeinde Oberleichtersbach ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sorgen.

Die Anzahl der Einwohner von Oberleichtersbach ist, entgegen dem allgemeinen Trend, wieder gestiegen.

Ziel der Gemeinde Oberleichtersbach ist grundsätzlich die gemeindliche Infrastruktur aufrecht zu erhalten. Diese drückt sich aus in allen öffentlichen Einrichtungen wie (Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten) sowie allen öffentlichen Anlagen, z.B. für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

Um also diese Einrichtungen grundsätzlich zu erhalten sind verschiedene Maßnahmen notwendig. Diese sind unter anderen einerseits die Bereitstellung von Flächen für Bauland (im vorhandenen Siedlungsgebiet oder in neuem Siedlungsgebiet) und andererseits die Neu- bzw. Umnutzung der vorhandenen Gebäude bzw. Potentiale.

In diesem Spannungsfeld hat jede Kommune grundsätzlich Lösungen anzustreben, die, in diesem Fall die Entwicklung der Gemeinde Oberleichtersbach, voranbringen. Wenn die Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich grundsätzlich anzustreben ist, darf diese Denkweise aber nicht dazu führen, dass eine Kommune in ihrer Entwicklung blockiert wird.

Zur Anforderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird zudem festgestellt, dass im Rahmen von vorausgegangenen Planungen die Potentiale der Innenentwicklung auch für den Gemeindeteil Oberleichtersbach untersucht wurden. Danach gibt es ca. 8 Anwesen, die entweder umgenutzt oder durch einen Neubau von Wohngebäuden ersetzt werden könnten. Diese Anwesen stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Flächenbedarf, Reserveflächen, Berücksichtigung benachbarter Gemeinden

Die Ausweisung der Baufläche erfolgt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Baugebiet hat insgesamt 19 Baugrundstücke. Diese sind alle im Eigentum der Gemeinde Oberleichtersbach, 18 davon sind reserviert. Die Beurkundung erfolgt unmittelbar nach der Vermessung der Baugrundstücke.

Derzeit sind zweifelsfrei in vielen Gemeinden ungenutzte, auch Wohnbaugrundstücke, zu verzeichnen. Gleichzeitig stellt ein Baugrundstück einen bleibenden Wert dar. Bedauerlicherweise ist für Eigentümer unbebauter Grundstücke aufgrund der momentan unbefriedigenden monetären Situation der Verkauf von Bauland gänzlich unattraktiv.

Die Baulandnachfrage in Oberleichtersbach begrenzt sich fast ausschließlich auf den Bereich „Eller“, wofür in der Vergangenheit bereits Wohnbauflächen ausgewiesen wurde. Dies begründet sich durch die landschaftlich reizvolle Lage am Hang des Aersbachtals. Standortalternativen in der benötigten Größenordnung oder vergleichbarer Lage sind in Oberleichtersbach nicht vorhanden.

Für Bauland, welches möglicherweise in Nachbarkommunen vorhanden ist, zeichnen die jeweiligen Kommunen selbst verantwortlich. In der Gemeinde Oberleichtersbach mit seinen unterschiedlichen Ortschaften sind gewachsene Strukturen vorzufinden, die sich durch ein reges Vereinsleben und den Zusammenhalt der Dorfbevölkerung untereinander ausdrücken. Deshalb werden

die heutigen und künftigen gemeindlichen Planungen individuell auf jede Ortschaft ausgerichtet.

Die Gemeinde Oberleichtersbach sieht sich in der Folge in der Pflicht in den Markt für Bauland regulierend einzugreifen, indem sie -entsprechend der vorhandenen Nachfrage- Wohnbauland zur Verfügung stellt.

3. Anwendung des § 13 BauGB

3.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a (sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“) sind:

- Es werden nicht mehr als 10.000 qm bebaubare Fläche am Stück geschaffen.
- Der Bebauungsplan muss der Wohnnutzung dienen.
- Der Bebauungsplan muss sich an eine bereits überplante Fläche anschließen.

3.2 Voraussetzung und Erleichterungen zur Anwendung des § 13 b sind:

- Es gilt nicht die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt.
- Es muss keine formale Umweltprüfung erfolgen und kein Umweltbericht erstellt werden.
- Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
- Es gelten reduzierte Bürgerbeteiligungspflichten.

4. Beurteilung der Voraussetzungen

4.1 Die o. g. Voraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß dem Kommentar zur BauNVO wird noch ergänzt, dass auch die öffentlichen Flächen zur Erschließung nicht in die Berechnung einfließen (s. hierzu auch die Kommentierung). „*Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland hinter der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt. Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen sowie private und öffentliche Grünflächen zählen bei der Berechnung der Grundfläche **nicht** mit (Krautzberger in E/Z/B/K BauGB § 13a Rn.41)*“

Rechnerischer Nachweis

Nettobauland:	1,37 ha			
Grundflächenzahl:	0,35			
1,37 ha x 0,35 =	0,4795 ha	=	4795 qm	< 10.000 qm

4.2 Die Erleichterungen werden zur Kenntnis genommen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 5.1 Die Gemeinde Oberleichtersbach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Bad Kissingen genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde bereits sechsmal geändert. Die zuletzt durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde durch Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Im Übergangsbereich zum Baugebiet „Eller“ ist die überplante Fläche teilweise als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, sodass die durch den Bebauungsplan konkretisierte Nutzung bereits teilweise baurechtlich zulässig ist. Im übrigen überplanten Bereich sind die Grundstücke als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.
- 5.2 Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 6. Änderung des z.Zt. gültigen Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung wird im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Bedingt durch die Anwendung des § 13 b ist sie derzeit aber nicht notwendig.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 6.1 In Oberleichtersbach ist die Nachfrage nach Wohnbauland seit Jahren ungebrochen, sodass für den Erwerb von Wohngrundstücken in Oberleichtersbach zwischenzeitlich bereits eine Warteliste existiert. Zuletzt wurde das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Eller IV“ in den Jahren 2015/2016 erschlossen. Dessen zügig voranschreitende Bebauung mit Wohngebäuden hat dazu geführt, dass von den ursprünglich 16 erschlossenen Baugrundstücken nur noch ein Grundstück verfügbar ist, welches sich jedoch, ebenso wie die wenigen innerorts noch unbebauten Parzellen, in privater Hand befinden. Auf dem Südlich der Baugebiete „Eller III“ und „Eller IV“ gelegenen Areal, bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit weiteres attraktives Bauland für eine wohnbauliche Nutzung zu erschließen. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan weist einen Teilbereich bereits als Wohnbaufläche (W) aus. Von den 19 geplanten Grundstücken befinden sich alle im Besitz der Gemeinde Oberleichtersbach. Zum jetzigen Zeitpunkt, also schon vor Baubeginn, sind davon bereits 18 Grundstücke für Bauwillige reserviert.
- 6.2 Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Leitgedanke ist die Schaffung eines Baugebietes, das der gestalterischen und städtebaulichen Konzeption des Baugebietes „Eller I“ bis „Eller IV“ angepasst ist. Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes „Eller V“ als verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit großzügiger Durchgrünung, ist dort ein hohes Maß an Lebensqualität zu erwarten. Das geplante Wohnbaugebiet stellt eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit dar, wodurch gewachsene Sozialbindungen aufrechterhalten bzw. weiterentwickelt werden können. Die Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem begrenzten Bereich stellt derzeit aus topographischen Gründen, aus Gründen des Natur- und Landschaftschutzes sowie aus Gründen der städtebaulichen und ortsplannerischen Überlegungen, die einzig mögliche und sinnvolle Alternative dar.

- 6.3 Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt über die Ortsstraßen „Untere Flur“ und „Eller“. Zur randlichen Eingrünung wurde der Aufbau eines Grünstreifens im Übergang zur Feldflur konzipiert.

Die innere Durchgrünung wird durch die Integration einer grünordnerischen Planung geregelt.

Aus ökologischen und abwassertechnischen Gründen erfolgt die Abwasserbeseitigung des Baugebietes im sogenannten Trennsystem.

Es ist umweltpolitische Zielsetzung beim Regenwassermanagement in Siedlungsgebieten, dass nach der Bebauung nicht mehr Regenwasser vom Grundstück abfließen soll als zuvor. Das Baugesetzbuch regelt unter Berücksichtigung von Umweltschutz, Umweltvorsorge und Stadtökologie z.B. die Bauleitplanung mit möglichen Festsetzungen in Bebauungsplänen. So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ermöglicht, Flächen für die Regenwasserversickerung auszuweisen. Diese Flächen können innerhalb öffentlicher Grünflächen oder auch auf Baugrundstücken außerhalb der bebaubaren Flächen liegen. Zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes ist das oberirdische Ableiten des Niederschlagswassers zu bevorzugen. Zur Dämpfung hoher Abflussspitzen wird das anfallende Oberflächenwasser in den bereits vorhandenen natürlichen Rückhalteanlagen zwischengespeichert.

Im Plangebiet bieten sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten günstige Voraussetzungen diesen Planungsgrundsätzen gerecht zu werden.

- 6.4 Durch den Bebauungsplan soll der endgültige Ortsrand markiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um für eine geordnete und wirtschaftliche Erschließung der Wohnbauerweiterungsfläche die Voraussetzungen zu schaffen.

7. Bodenschutzklausel

- 7.1 Zu der im § 1a Abs. 2 BauGB vorhandenen Bodenschutzklausel werden folgende Ausführungen gemacht:

- a) In die Planung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eingearbeitet. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen und privaten Bereich, oder die Anlage von Entwässerungsmulden zur Ableitung des Oberflächenwassers. Diese Maßnahmen sorgen für eine Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Darüber hinaus gehende Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der derzeitigen Rechtslage nicht notwendig.
- b) Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Diese wurde im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme entsprechend beauftragt.

Sobald die Ergebnisse der saP vorliegen werden sie in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

8. Verkehrsverbindungen

- 8.1 Durch Oberleichtersbach verläuft die B 27, die zu den regionalen und überregionalen Verkehrsachsen in Richtung Bad Brückenau und Hammelburg führt. Das Plangebiet liegt ortsauwärts, zwischen der freien Strecke der Kreisstraße KG 32 nach Modlos und der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterleichtersbach. Erschließungsseitig grenzen die Baugebietsstraßen des Bereiches „Eller“ an (Otto-Rienecker-Straße, Walter-Müller-Straße, Untere Flur). Verkehrstechnisch ist Oberleichtersbach gut erschlossen.
- 8.2 Der Bebauungsplan liegt südöstlich in einem Abstand 60,00 m und 110,00 m zu der Kreisstraße KG 32. Eine Zufahrt vom Baugebiet zur Kreisstraße wurde nicht eingeplant. Aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße ist nicht mit von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen zu rechnen.

9. Planungsumfang und Nutzung

- 9.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
- 9.2 Zur möglichst freien Entwicklung einer modernen bzw. aktuellen Architektur, wurden die baulichen Festsetzungen zur Gestalt der Gebäude auf das unbedingt notwendige, bzw. städtebaulich gewünschte Maß beschränkt. Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschosflächenzahl sowie der Wand- und Gebäudehöhe geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf die Gestaltung der Dächer, Garagen- und Stellplätze sowie Einfriedung der Grundstücke. Der Standort der Gebäude ist durch Baugrenzen hinreichend bestimmt.
- 9.3 Im Bebauungsplan ist vor den zu planenden Garagen ein Stauraum von 5,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um zu verhindern, dass handelsübliche Personenkraftwagen (Pkw), soweit sie vor der Garage parken, in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

9.4 Flächenumgriff(e)

Größe Geltungsbereich Teil 1 (Baugebiet):	ca. 2,24 ha
Größe Geltungsbereich Teil 2 (Regenrückhaltebecken):	bereits vorhanden
Größe Geltungsbereich Teil 3 (Regenrückhaltebecken):	bereits vorhanden

Geltungsbereich Bebauungsplan „Eller V“ gesamt: ca. 2,24 ha

Vom Geltungsbereich Teil 1 des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Bruttobaufläche	ca. 2,24 ha	=	100,00 %
- öffentl. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,35 ha	=	15,63 %
- öffentl. Entwässerungsmulden	ca. 0,04 ha	=	1,75 %
- öffentl. Grünflächen	ca. 0,48 ha	=	21,42 %
sodass als Nettobauland verbleiben	ca. 1,37 ha	=	61,2 %

9.5 Durch die Erweiterung des Baugebietes werden insgesamt 19 Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung geschaffen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 700 m².

9.6 Wohndichte:

Je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten mit jeweils 3,5 Einwohnern zu Grunde gelegt.

Anzahl der Baugrundstücke:	19
Anzahl der Wohneinheiten	38
Anzahl der Einwohner	38 x 3,5 = 133 E
Bruttobauland	2,24 ha
Nettobauland	1,37 ha
Wohndichte Brutto	133 : 2,24 ha = 59 E/ha
Wohndichte Netto	133 : 1,37 ha = 97 E/ha

9.7 Kinderbetreuung

Die Kinderbetreuung in der Gemeinde Oberleichtersbach erfolgt in einem zentralen Kindergarten für die Kinder aller Ortsteile im Kindergarten Oberleichtersbach. Das Kindergartengebäude wurde vor kurzem saniert und erweitert. Die Erweiterung wurde so dimensioniert, dass mit keinen Engpässen in der Kinderbetreuung zu rechnen ist. Der Kindergarten ist für die Altersgruppen von 1 bis 6 Jahren konzipiert.

10. Immissionsschutz

10.1 Zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße KG 32 und des geplanten Abstandes von i.M. 80,00 m sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Bodenordnende Maßnahmen

- 11.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um eine zweckmäßige Aufteilung der Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist keine Baulandumlegung gemäß § 45 ff BauGB erforderlich. Die Grundstücke werden im Rahmen einer Vermessung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, gebildet.

12. Erschließung

12.1 Straßenbau

Als Erschließungsstraße dient die Straße „B“, die in der Verlängerung der „Otto-Rienecker-Straße“ in das neue Baugebiet führt. Sie mündet nach ca. 80 m in die Haupterschließungsstraße „A“ ein.

Die nördlich gelegenen Grundstücke werden über die Stichwege Weg „G“, Weg „H“ und dem Weg „F“ erschlossen. Diese sind mit einer Breite von 4,75 m geplant.

Am Ende der Straße „A“ und des Stichweges „G“ sind Wendeanlagen notwendig. Diese sind entsprechend dem Verkehrsaufkommen dimensioniert.

Die Haupterschließungsstraße erhält einen Ausbauquerschnitt von 12,50 m, der sich in 5,50 m Fahrbahn, zwei 2,75 m breite Grün- und Parkstreifen sowie einen Gehweg von 1,50 m aufteilt. Die Gestaltung der Straßenflächen ist, um eine verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen, in Pflasterbauweise vorgesehen.

12.2 Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Oberleichtersbach verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. Um das Kanalnetz nicht weiter zu belasten, wurde bereits bei der Erschließung der Baugebiete „Eller III“ und „Eller IV“ ein Trennsystem verwirklicht.

Dieses Entwässerungskonzept soll für den vorliegenden Planbereich „Eller V“ weitergeführt werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse bieten sich hierzu geeignete Voraussetzungen.

Infolge dessen erfolgt für das hinzukommende Baugebiet die Abwasserbeseitigung ebenfalls im Trennsystem, wodurch ausschließlich Schmutzwasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt wird.

Die Ableitung des gesammelten Regenwassers erfolgt über die vorhandene Freispiegelrohrleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken.

Über der vorhandene natürlich gestaltete Erdbecken werden die anfallenden Wassermengen gepuffert und gedrosselt über eine Rohrleitung in den Vorfluter (Aersbach) abgeleitet.

Die Dimension der Regenrückhaltung wurde durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Eller IV“ ermittelt und mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 07.08.2015 genehmigt. Die Größe der Erweiterungsfläche des Baugebietes „Eller V“ war bereits bei dieser Berechnung enthalten.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Schmutzwasserkanal erforderlich, der an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen wird. Der Anschluss erfolgt an die bestehenden Kanalstränge in der Straße „Untere Flur“.

12.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Das geplante Baugebiet wird an die vorhandene Wasserleitung in der „Otto-Rienecker-Straße“ angeschlossen. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfes sind Unterflurhydranten vorgesehen. Bei der Erweiterung der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage werden die einschlägigen Richtlinien DVGW mit den zusätzlichen Arbeitsblättern beachtet.

12.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich werden. Im Bedarfsfall ist dafür eine geeignete Fläche bereitzustellen, die durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Bei der Herstellung der Leitungen werden die VDE-Vorschriften beachtet.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Bayernwerk AG rechtzeitig mitzuteilen. In den Erschließungswegen sind ausreichende Trassen für die Verlegung der Erdkabel bereitzustellen.

12.5 Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung wird durch die Bayernwerk AG erweitert. Die Zuleitungen werden verkabelt.

13. Erschließungskosten

13.1 Die voraussichtlichen Erschließungskosten für das Baugebiet „Eller V“ werden im Zuge der auf den Bebauungsplan folgenden notwendigen Erschließungsplanung ermittelt.

13.2 Die Gemeinde Oberleichtersbach übernimmt den nach den geltenden Satzungen ihr zugewiesenen Anteil der Erschließungskosten.

13.3 Die übrigen Erschließungskosten werden nach den einschlägigen Vorschriften umgelegt.

14. Naturschutzfachliche Maßnahmen

14.1 Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorgesehen.

Der notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde beauftragt und wird derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse dieser saP werden in den Bebauungsplan einfließen.

14.2 Hinweise auf das Nachbarrecht

Nach dem Nachbarrecht kann der Nachbar Einfluss auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzungen wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
- Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

Gegenüber ackerbaulichen Nutzflächen sind folgende Abstände einzuhalten:

- Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- Kern- und Streuobst: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

Entfällt bzw. ist nicht notwendig.

Anerkannt:

Gemeinde Oberleichtersbach

M u t h 1. Bürgermeister