

# GEMEINDE ELFERSHAUSEN LANDKREIS BAD KISSINGEN

## GEMEINDE ELFERSHAUSEN LANDKREIS BAD KISSINGEN 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „A U R A E R W E G I V“

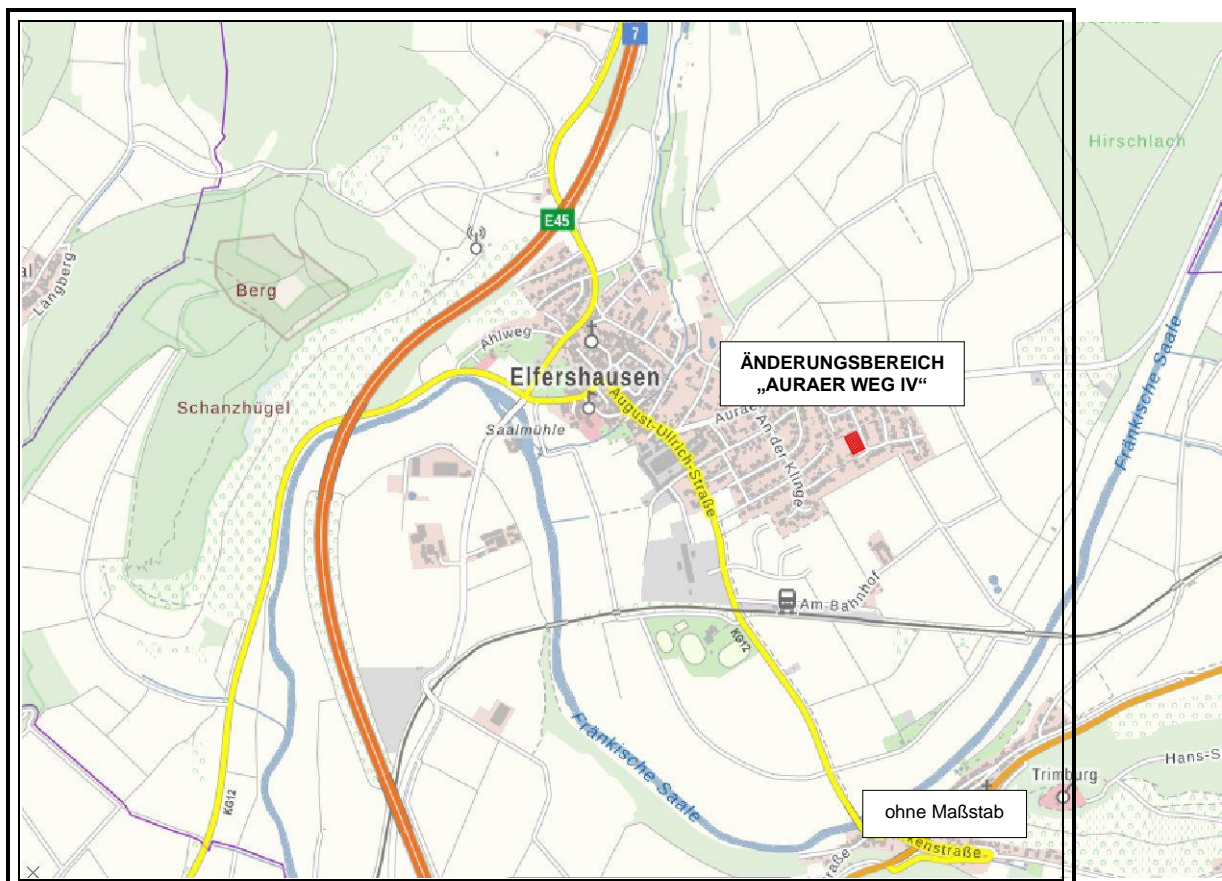
IN ELFERSHAUSEN

### BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 – Umweltbericht -entfällt-



ERSTELLT, 11.03.2019  
ÜBERARBEITET, 03.06.2019

**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 Marktgemeinderat des Marktes Elfershausen hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ im Gemeindeteil Elfershausen beschlossen.  
Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ soll für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1190/3 und 1190/4 die Nutzung geändert werden.
- 1.2 Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro Hahn, Architekten + Ingenieure aus Bad Kissingen beauftragt.
- 1.3 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:  
**Markt Elfershausen**  
**Landkreis Bad Kissingen**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“**  
**in Elfershausen**
- 1.4 **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ beteiligt:
- 1.4.1 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
  - 1.4.2 Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
  - 1.4.3 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
  - 1.4.4 Landratsamt Bad Kissingen, Bautechnik, kreiseigener Hochbau
  - 1.4.5 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
  - 1.4.6 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
  - 1.4.7 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
  - 1.4.8 Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
  - 1.4.9 Landratsamt Bad Kissingen, Jugendamt
  - 1.4.10 Landratsamt Bad Kissingen, Schulamt
  - 1.4.11 Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
  - 1.4.12 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
  - 1.4.13 Staatliches Bauamt Schweinfurt
  - 1.4.14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
  - 1.4.15 Bayernwerk AG, Schweinfurt
  - 1.4.16 Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg

### **2. Entwicklung aus dem Regionalplan**

- 2.1 Nach dem Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) ist der Markt Elfershausen als Kleinzentrum eingestuft. Kleinzentren sollen das generelle Ziel erfüllen, dass die zentralen Orte in der Region Main-Rhön so zu entwickeln und zu sichern sind, damit sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb

ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können. Dazu gehört die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen.

Durch die geplante Abrundung des Wohnbaulandareals erfüllt der Markt Elfershausen grundsätzlich seine regionalplanerischen Ziele. Die zukunftsorientierte und am konkreten Bedarf ausgerichtete Siedlungstätigkeit, führt zur Stärkung der Funktionsfähigkeit im Verflechtungsbereich von Elfershausen.

Die Bauleitplanung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

- 3.1 Der Markt Elfershausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht für die überplanten Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.900 qm die Nutzung als öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz vor. Aufgrund der Größe der überplanten Fläche kann die Bebauungsplanänderung als aus dem Bebauungsplan entwickelt angesehen werden.

Des Weiteren ist vorgesehen, dass bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die beiden überplanten Flurstücke 1190/3 und 1190/4 in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

- 4.1 Im Bebauungsplan „Auraer Weg IV“ ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.  
Nachdem der Markt Elfershausen zwischenzeitlich an anderer Stelle einen Mehrgenerationenplatz mit Kinderspielplatz ausgebaut hat, wird die Fläche der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 1190/3 und 1190/4 für diese Nutzung nicht mehr benötigt.
- 4.2 Die wesentlichen Änderungen sind deshalb:
- Wegfall der bislang festgesetzten Spielplatzfläche
  - Umwandlung der Grünflächen Fl.-Nrn. 1190/3 und 1190/4 in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).
- 4.3 Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.903 qm.

### **5. Bodenschutzklausel**

- 5.1 Zu der im § 1a Abs. 2 BauGB vorhandenen Bodenschutzklausel werden folgende Ausführungen gemacht:
- a) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ erfolgt eine minimale Abrundung der bestehenden Wohnbebauung.

- b) Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch den Ausgleich des bauleitplanerisch bedingten Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch entsprechend mit dem Markt Elfershausen und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen noch zu vereinbarenden Ausgleichsmaßnahmen.

## **6. Brandschutz**

Zur Berücksichtigung der Belange des aktiven Brandschutzes sind folgende Punkte bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten:

Die Zufahrten und Zugänge zu den Schutzobjekten sind nach DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken – auszuführen. Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, Februar 2008, geregelt.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage wurden die einschlägigen Richtlinien des DVGW beachtet.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen, Sonderbauten oder Gebäude bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen, mehr als 8 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der 10 minütigen Hilfsfrist über Hubrettungsfahrzeuge verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und die entsprechenden Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen nach DIN 14090 vorhanden sind.

## **7. Verkehrsverbindungen**

- 7.1 Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des Baugebietes „Auraer Weg IV“ in Elfershausen und wird über die „Bonifatiusstraße“ an das übrige Straßennetz angebunden. Westlich von Elfershausen verläuft die Bundesautobahn BAB A7 Würzburg-Fulda. Außerdem befindet sich in ca. 400 m Abstand zum Geltungsbereich eine Anschlussstelle der Deutschen Bahn AG für die regionale Bahnstrecke Bad Kissingen – Gemünden. Verkehrstechnisch ist Elfershausen somit sehr gut erschlossen

## **8. Planungsumfang und Nutzung**

8.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

8.2 Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Bruttobaufläche: ca. 0,19 ha

8.3 Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl geregelt.

8.5 Die Stellung und der Standort der Gebäude werden durch Baugrenzen bestimmt.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

9.1 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **10. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

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

Die Maßnahmen untergliedern sich in:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes, durch die die Auswirkungen des Eingriffes bestmöglich minimiert oder in Teilen gänzlich vermieden werden,
- Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes in gleicher Weise wieder hergestellt werden kann, z. B. Entsiegelung von Flächen zum Ausgleich von neu versiegelten Flächen und
- Ersatzmaßnahmen, durch die eine beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes durch Aufwertung einer anderen, möglichst ähnlichen Funktion ersetzt wird, wenn weder Vermeidung noch Ausgleich möglich sind.

10.2 Mit der Eingriffsregelung ist das Verursacherprinzip rechtlich verankert, d.h. dass der Verursacher eines Eingriffes für sein Handeln verantwortlich ist und im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu prüfen hat. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ behandelt.

- 10.3 Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 (WA) ergibt sich für den Planbereich ein Ausgleichsfaktor von 0,4.

Die Größe der Ausgleichsfläche ergibt sich somit mit 760 qm (1.903 qm x 0,40).

Die Ausgleichsflächen wird im Einvernehmen mit dem Markt Elfershausen und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen festgelegt.

## 11. Erschließung

### 11.1 Straßenbau

Die geplanten Bauflächen werden über die vorhandene „Bonifatiusstraße“ an das Ortsnetz angebunden.

Die beiden Baugrundstücke werden über die beiden vorhandenen Stichwege (im Norden Fl.-Nr. 1189 und im Süden Fl.-Nr. 1162/28) erschlossen.

### 11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserleitungen für die überplanten Grundstücke sind vorhanden.

### 11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen für die überplanten Grundstücke sind vorhanden. Bei der Ausführung der Wasserversorgungsanlage werden die einschlägigen Richtlinien DVGW mit den zusätzlichen Arbeitsblättern beachtet.

### 11.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung in Elfershausen wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Im Zuge der Erstellung der Hausanschlussleitungen werden die VDE-Richtlinien beachtet.

### 11.5 Gasversorgung

Das Baugebiet ist mit Gas versorgt, somit ist ein Anschluss an die Gasversorgungsanlagen möglich.

### 11.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wurde durch die Bayernwerk AG vorgenommen. Die Zuleitungen wurden im Zuge des Straßenbaus unter Beachtung der VDE-Vorschriften verkabelt.

### 11.7 Telekommunikation

Das Verlegen der Telekommunikationsleitungen erfolgte bereits durch die Deutsche Telekom AG.

### 11.8 Breitband

Das Verlegen der Breitbandleitungen ist bereits durch Kabel Deutschland (Vodafone) erfolgt.

**12. Erschließungskosten**

Neue Erschließungskosten für die überplanten beiden Grundstücke entstehen lediglich/ggfls. für die zusätzlich notwendigen Ausgleichsflächen.

---

**TEIL 2 – UMWELTBERICHT**

entfällt

Anerkannt:  
Markt Elfershausen

K i c k u t h  
1. Bürgermeister