

STADT MELLRICHSTADT
Vertreten durch 1. Bgm. Michael Kraus
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt



VORENTWURF

Begründung der Einbeziehungssatzung „Seestraße“ Frickenhausen der Stadt Mellrichstadt

Flurnummern: TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147,
148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164

Gemarkung: Frickenhausen

Gemeinde: Stadt Mellrichstadt

Landkreis: Rhön-Grabfeld

Stand: 10.10.2024

PLANUNG:

LAND + plan  LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 **Susanne Siebenlist**
Am Linsenberg 9 97797 Wartmannsroth OT Windheim
TELEFON 09732 - 780 002 EMAIL buero@landundplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen / Einführung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele.....	3
1.2	Planungsrechtliche Situation	3
1.3	Lage des Planungsgebietes / Beschreibung des Planungsraumes	5
1.4	Geltungsbereich	6
1.5	Bodenneuordnung / Grundstücksaufteilung.....	6
2	Übergeordnete Planungen	7
2.1	Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Naturschutzrechtliche Planungen.....	7
3	Städtebauliche Planung	9
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.1.3	Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen, Stellplätzen und Einfriedungen .	10
3.1.4	Anbaufreie Zone	10
3.1.5	Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
3.2.	Wasserrechtliche Belange / Vermeidung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 16 BauGB).....	12
3.2.1	Ausweisung von Schutzstreifen am Frickenbach.....	12
3.2.2	Geländeänderungen im Talraum.....	12
3.2.3	Bebauung im wassersensiblen Bereich	12
3.3.	Erschließung.....	13
3.3.1	Straßen / Wege	13
3.3.2	Wasser / Abwasser.....	13
3.3.3	Gas / Energie.....	13
3.3.4	Telekommunikation	13
3.3.5	Müllabfuhr	13
3.3.6.	Feuerwehr	14
4	Denkmalschutz	15

1 Vorbemerkungen / Einführung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde hat gem. § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die **Ziele, Zwecke** und wesentlichen **Auswirkungen des Bauleitplans** darzulegen.

Die Stadt Mellrichstadt hat am 31.07.2023 in der Stadtratssitzung den Erlass einer Einbeziehungssatzung „Seestraße“ beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke zu schaffen.

Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen von Bauwerbern vor, die konkrete Bauabsichten bekunden. Die Anfragen beziehen sich sowohl auf die Kernstadt als auch auf die dazugehörigen Stadtteile von Mellrichstadt. Um den akut herrschenden Nachfragen nach Bauplätzen in den einzelnen Stadtteilen nachkommen zu können, hat sich die Stadt Mellrichstadt dazu entschlossen, neue Bauflächen auszuweisen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien in der Stadt und in seinen Gemeindeteilen wie Frickenhausen zu halten und die positive Entwicklung in der Stadt weiterhin zu fördern.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt vom 16.07.2002 ist der Planungsraum in Frickenhausen als ortsbildprägende Grünfläche am Frickenbach dargestellt.

Die umgebende Bebauung wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Talraum am Frickenbach ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Mit dem Erlass soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden mit einer geordneten, attraktiven und standortgerechten Nutzung der Grünfläche. Hierbei soll auch die Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die Bebauung dieser Grünflächen unterstützt die Siedlungsentwicklung im ortsnahen Bereich, womit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden kann.

Ein privater Bauherr möchte zudem auf seinen Grundstücken im Talraum TinyHouses als Ferienhäuser errichten. Mit der Einbeziehungssatzung kann damit Planungs- und Baurecht erlangt werden, um die Flächen einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

Die Erschließung der Fläche ist über die öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) vorgesehen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke sind zurzeit ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Hierfür soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen werden, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde für die Einbeziehungssatzung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt ist das Planungsgebiet derzeit nicht als Mischgebiet definiert. Im Rahmen des Verfahrens wird der FNP vorläufig nur berichtet. Im Zuge der Gesamtfortschreibung oder im Zuge eines separaten Änderungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Aufgrund der Lage zwischen der bebauten Ortslage und der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, der auf die Planfestsetzungen übertragen wird und den Charakter der Ortsrandnahen Bebauung nicht wesentlich ändern wird, erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Ortskernes von Frickenhausen an der Kreisstraße NES 39. Ab dem Lindenweg, der den Planungsraum ca. mittig quert, ist der Planungsraum beidseitig von Bebauung umgeben.

Es sind bereits Gebäude wie Scheunen und Wohngebäude sowie Nebengebäude im Planungsraum in früheren Zeiten errichtet worden. Ein bestehender Gewerbebetrieb mit Lagerfläche und dichter Heckeneinfassung ist ansässig.

Bei den un bebauten Flächen handelt es sich um Kleingärten, Nutzgärten mit Kleintierhaltung sowie Wiesen- und Gehölzflächen die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und die zu einer Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung beitragen können.

Durch die Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete direkt betroffen sind. Jedoch sind im Umfeld von Frickenhausen Natura 2000 Gebiete vorhanden.

Desweiteren besteht für die Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung Punkt 18 Bauvorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen o.ä. zu beachten sind.

Ziel ist künftig eine geordnete Nutzung des Talraumes mit Anbindung an den alten Ortsbereich und die bestehende Bebauung entlang der Kreisstraße sowie der Würdigung des wassersensiblen Talraumes als potentieller Rückhalteraum bei Hochwasserereignissen. Zudem sollen ortsbildprägende Grün- und Gehölzstrukturen zur Einbindung des Ortsrandes an die Freie Landschaft erhalten werden.

Mit der Anwendung der Verfahrenserleichterung gem. § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Um ein gesetzliches Verbot des Artenschutzrechtes insbes. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden die alten Obstgehölze im Planungsraum als zu erhalten festgesetzt. Bei notwendiger Entnahme von vorhandenen Gehölzen und Einzelbäumen im Planungsraum sind artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Trägervorabstimmung

Im Vorfeld wurden in einer Trägervorabstimmung die wichtigsten Fachbehörden und Fachstellen um eine Stellungnahme zu einem möglichen Erlass einer Einbeziehungssatzung gebeten.

In der Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird eine Bebauung aufgrund des wassersensiblen Bereiches als sehr kritisch gesehen. Eine Ermittlung des Überschwemmungsgebietes zur Erkenntnis der tatsächlichen Betroffenheiten im Sinne des Risikogedanken wäre für eine Stellungnahme notwendig. Außerdem wird aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Gewässerunterhalts ein Abstand von min. 10 Metern von der Gewässerböschung angeraten (Keine Bebauung, keine Gartennutzung, etc.)

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt

„Durch den geplanten Bereich der Einbeziehungssatzung fließt der Frickenbach. Ein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich ist nicht festgesetzt und unserer Kenntnis nach noch nicht ermittelt worden. Der gesamte Bereich der Planung ist aber als wassersensibel einzustufen. Eine Bebauung dieses Bereiches wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht nach aktuellem Kenntnisstand sehr kritisch gesehen. Sollte an der Planung festgehalten werden, wäre für eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme das Überschwemmungsgebiet des Frickenbaches zu ermitteln (Die Ermittlung von Überschwemmungsgebieten kann ggf. nach

RZWas 2021 gefördert werden). Erst nach Kenntnis der tatsächlichen Betroffenheiten kann im Sinne des Risikogedanken sachgerecht abgewägt und festgestellt werden, welche Folgerungen für die jeweilige Planung zu ziehen sind und ggf. mit welchen Festsetzungen den Risiken angemessen entgegengewirkt werden kann. Ebenso wäre aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Gewässerunterhalts ein Abstand von min. 10 Metern von der Gewässerböschung angeraten (Keine Bebauung, keine Gartennutzung, etc.)“

Von den anderen Fachstellen (Landratsamt Rhön-Grabfeld - Baurecht, Landratsamt Rhön-Grabfeld - Immissionsschutz, Landratsamt Rhön-Grabfeld – Wasserrechtsverwaltung, Landratsamt Rhön-Grabfeld - Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Rhön-Grabfeld – Kreisstraßenverwaltung, kam die Rückmeldung, dass mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung Einverständnis besteht, wenn gewisse Vorgaben eingehalten und Hinweise beachtet würden.

1.3 Lage des Planungsgebietes / Beschreibung des Planungsraumes

Frickenhausen, ein Gemeindeteil der Stadt Mellrichstadt mit ca. 400 Einwohnern, liegt ca. 6km südwestlich von Mellrichstadt im Landkreis Rhön-Grabfeld.

Der Planungsraum für die Einbeziehungssatzung liegt am südlichen Ortskern von Frickenhausen und erstreckt sich im Talraum des Frickenbaches. Der Planungsraum wird im Süden von der Kreisstraße NES 39 sowie der vorhandenen Bebauung begrenzt. Im Norden grenzt der Bereich an die vorhandene Bebauung des Altortes an.



Übersichtskarte Frickenhausen Quelle Grundlagenkarte aus OpenStreetMap¹

¹ <https://www.openstreetmap.de/karte/#+>

Der Planungsraum wird bedingt durch die Ortsnähe vielfältig genutzt:

- Kleingartennutzung mit Gartenhäuschen und Gewächshäusern
- Holzlagerplätze
- Scheunen und Nebengebäude
- Lagerplatz
- Schotterfläche mit Parkplätzen
- Kleintierhaltung

Die Vegetation im Planungsraum wird geprägt durch Gärten, Wiesenflächen, Hecken, Einzelbäume und Obstgehölze. Vereinzelt sind in den Gartenbereichen fremdländische Nadelgehölze vorhanden.

Der Planungsraum wird vom Lindenweg gekreuzt, einer öffentlichen Straße, die die innerörtliche Dorfstraße mit der Kreisstraße NES39 verbindet. Ein befestigter Wirtschafts- und Erschließungsweg verläuft von der Kreisstraße zum Löschwasserteich und erschließt hier den Kleingartenbereich. Ein weiterer öffentlicher Wirtschaftsweg verläuft parallel zum Lindenweg und erschließt die rückwärtigen Grundstücke des Altortes am Frickenbach.

Der Frickenbach wird gespeist von einer Quelle im Altort von Frickenhausen sowie von Gräben nördlich der Ortslage. Im Ortsbereich wurde er stellenweise verrohrt.

Im Planungsraum mündet ein verrohrter Zulauf aus dem Altort in den Bach. Auch im Planungsraum wurden Bachabschnitte verrohrt bzw. überbaut.

Der Bach gehört zum Wildbacheinzugsgebiet der Els in die der Bachlauf bei Wechterswinkel mündet. Ein Gewässerrandstreifen ist im Planungsraum nach Art. 16 BayNatSchG erforderlich. Der Bereich, der vom Einfluß des Wassers vom Bachlauf geprägt ist, d.h. der überwiegende Teil des Plangebietes ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

(Quelle: Umweltatlas, Bay. Landesamt f. Umwelt www.umweltatlas.bayern.de)

Der Bachlauf wird südlich der Ortslage durch die Kreisstraße NES 39 gequert.

Der Straßenlauf wurde erhöht ausgebaut und zum Talraum angebösch.

Ein Ausbau der Kreisstraße NES 39 ist vorgesehen, in der Satzung wurde die geplanten Straßenbegrenzung mit Planungsstand von 2024 übernommen.

Die Trasse des Mischwasserkanals verläuft parallel der Kreisstraße und liegt teilweise im Planungsraum. Im Bereich der Flur Nr. 149 wird der Planungsraum gequert und verläuft parallel des Frickenbaches und quert die Kreisstraße im Bereich des Straßendurchlasses. Leitungsrechte für den Mischwasserkanal werden in der Satzung ausgewiesen.

Eine 20kV Freileitung quert den Planungsraum zur bestehenden Trafostation am Ortsrand.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen von Flur Nummer TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164 in der Gemarkung Frickenhausen mit einer Gesamtgröße von ca. 11.625 m².

1.5 Bodenneuordnung / Grundstücksaufteilung

Eine Bodenneuordnung und Grundstücksaufteilung sind nicht vorgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand als Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats ist Mellrichstadt als Mittelzentrum bestimmt, das bevorzugt entwickelt werden soll. Frickenhausen liegt lt. Strukturkarte im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Unter Pkt. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind „in den Siedlungsgebieten () die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“²

(Quelle: nicht-amtliche Lesefassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern mit Stand Juni 2023)

Im Regionalplan Main-Rhön Würzburg (3) sind die Flächen um Frickenhausen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. (als Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön festgesetzt)

Unter All Raumstruktur 2. Ländlicher Raum 2.5 Auf die Sicherung und den Ausbau der Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr ist in den dafür geeigneten Gemeinden hinzuwirken. Fremdenverkehrsschwerpunkt ist vor allem das Bäderland Bayerische Rhön.

Unter BII Siedlungswesen 2. Wohnungsbau 2.3 In den Mittelzentren () Mellrichstadt und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.³

(Quelle: Aktuelle Lesefassung des Regionalplan Region Main-Rhön (3) mit Stand 30.01.2024)

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt vom 16.07.2002 ist der Bereich mit den darin gelegenen Flurstücken als ortsbildprägende Grünfläche am Frickenbach dargestellt. Der Planungsraum liegt teilweise am Ortsrand bzw. zwischen dem alten Ortsbereich und der Bebauung an der Seestraße. Die umgebende Bebauung wird als gemischte Baufläche festgelegt. Der Talraum am Frickenbach ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Der mit Scheune und Nebengebäuden bebaute Bereich am Lindenweg ist aus der Grünfläche herausgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Planungen

Frickenhausen liegt im Naturpark Bayerische Rhön sowie im Biosphärenreservat Rhön Zone 3 (Entwicklungszone) - außerhalb des „Landschaftsschutzgebietes“ und unterliegt somit nicht diesem Schutzstatus.

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope (nach §30 BNatSchG und Art.23 BayNatSchG) vorhanden. Europäische Schutzgebiete – Natura 2000-Gebiete sind im Umfeld vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 5527-373.03 „Trockenverbundgebiet Rhön – Grabfeld“ in einer Entfernung von ca.170m am südwestlicher Ortsrand
- Vogelschutzgebiet 5527-401 „Standortübungsplatz Mellrichstadt“ in einer Entfernung von ca. 770m östlich der Ortslage

² <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
³ Regionalplan Region Main-Rhön (3) - Regierung von Unterfranken (bayern.de)

Als weitere Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet NSG-00751.01 „Kernzonen im bayerischen Teil des Biosphärenreservats Rhön“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-00744.01 „Trockengebiete nordwestlich Mittelstreu“ am östlichen Ortsrand zu nennen (Abstand zum Planungsraum ca. 410m) *(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas Stand 2024)*⁴
(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, Fin-Web Bayern (Fis-Natur-Online), www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)

Da es sich beim Planungsraum um einen Siedlungsnahen Bereich handelt, der bereits einer intensiven menschlichen Nutzung unterliegt, wird von einer Beeinträchtigung der europ. Schutzgebiete durch die Einbeziehungssatzung nicht ausgegangen.

⁴ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

3 Städtebauliche Planung

Frickenhausen kann sich aufgrund der topographischen Lage und der Lage im Biosphärenreservat Rhön nur eingeschränkt entwickeln.

Mit der baulichen Anbindung des Grünstreifens an den Altort und der Festsetzung als dörfliches Wohngebiet kann die Siedlungsentwicklung im ortsnahen Bereich unterstützt bzw. die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden. Mit dem Erlass soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden, die bisherige vielfältige Nutzung ordnen und eine standortgerechte Nutzung der Grünflächen sicherstellen. Zudem kann mit der Planung der Talraum entlang des Frickenbaches als Grünfläche mit Auflagen erhalten werden. Zudem sollen landschaftsbildprägende Grün- und Gehölzstrukturen zur Einbindung des Ortsrandes an die Freie Landschaft erhalten werden.

Aus städtebaulicher Sicht spricht für die Einbeziehungssatzung:

- Die ortsrandnahe Lage am Altort und die vorhandenen Erschließungswege
- Die direkte Anbindung an die Kreisstraße NES 39
- Die Schließung der vorh. Baulücken (Nachverdichtung)
- Anpassung der geplanten Bebauung an die vorh. umgebende Bebauung durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung.
- Wenig Baulandressourcen im Umfeld von Frickenhausen
- Keine weitere Zersiedelung der Landschaft und Überbauung wertvoller naturnaher Landschaftsteile im Außenraum.

Der Interessenkonflikt zwischen der dörflichen Bebauung und dem Eingriff in den Talraum bzw. in Natur und Landschaft kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Erhalt alter Obstgehölze sowie landschaftsbildprägender Einzelbäume bzw. Heckenstrukturen. Falls erforderlich Durchführung von Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1
- Baumfällungen nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen
- Erhalt artenschutzrelevanter Habitatbäume
- Verhinderung artenschutzrelevanter Verbotstatbestände bei Bäumen mit Quartierstrukturen für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG. Einhaltung von artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen durch Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Festsetzung von sockellosen Einfriedungen, zur Förderung faunistischer Wanderwege
- Begrenzung und Minimierung der Bodenversiegelungen
- Maßnahmen zum Schutz des wassersensiblen Bereiches
- Erhalt des Retentionsraumes
- Festlegungen zur Regelung des Wasserabflusses und des Hochwasserschutzes
- Gestalterische Einbindung der Gebäude an die vorhandene Bebauung des Altortes
- Landschaftsgerechte Einbindung im Ortsrandbereich
- Erstellung von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen zur Baueingabe

Flächengröße:

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.625 m² auf.

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

Im Planungsraum sollen die überbaren Flächen zur Anbindung an den Altort als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden. Nach Baunutzungsverordnung §5a dient es dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der Charakter der umliegenden Bebauung des Altortes entspricht dieser Festsetzung. Daher werden Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Nutzungen festgesetzt.

Dagegen sollen die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 angegeben. Um einer Versiegelung im Talraum entgegenzuwirken wird die geplante bauliche Nutzung unter diesem Orientierungswert festgesetzt. Daher wird für die Bebauung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

Um den Charakter der Umgebung zu entsprechen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Die Dacheindeckungen sind der umgebenden Bebauung des alten Ortskerns anzupassen. Untergeordnet ist die Verwendung von Blecheindeckungen zulässig. Die Firsthöhe (FH) wird auf 8,00 m über OK Gelände begrenzt.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, eine Baugrenze wird nicht ausgewiesen.

Auf die Festlegung der Standorte der Bauten wurde verzichtet, um eine möglichst große und gestalterisch freie Ausnutzung des geplanten Baulandes zuzulassen.

3.1.3 Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen, Stellplätzen und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung, Verkehrsflächen und Stellplätzen werden in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Einfriedungen sind nur als sockellose Einfriedungen bis 1,8 m hoch zulässig. Stellplätze sind mind. 2 Stück auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Aufstellraum vorzuhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anrechenbar. Flächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in entsprechend begrünter Seitenflächen gewährleistet werden kann. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist auszuschließen.

3.1.4 Anbaufreie Zone

Nach § 9. Abs.1 Nr.10 BauGB sowie dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz Art. 23 wird entlang der Kreisstraße NES 39 ein Streifen von 10m festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist (Anbaufreie Zone). Die Errichtung von Hochbauten darf nur außerhalb der dargestellten Anbaufreien Zone durchgeführt werden. Der Bau von kleineren Nebengebäuden ist mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

Im Kurvenbereich der Kreisstraße NES 39 dürfen keine privaten Ein- und Ausfahrten vorgesehen werden. Sonstige neue Zufahrten sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

3.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Hecken- und Baumbestand

Die vorhandenen alten Obstbäume, die ortsbildprägenden Einzelbäume und der Heckenbestand außerhalb benötigter Bauräume für Bebauung, notwendige Befestigungen und Erschließungsanlagen etc. sind gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 15 Abs. 1 BNatSchG zu erhalten.

Wird eine Entnahme bei den als zu erhalten festgesetzten Hecken und Einzelbäume notwendig, ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

Bei Fällungen gilt: Bäume ohne Quartierstrukturen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu fällen. Bei Bäumen mit Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Bestimmungen und Anforderungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Arten- und Naturschutz

Um ein gesetzliches Verbot des Artenschutzes insbes. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden die alten Obstgehölze im Planungsraum als zu erhalten festgesetzt. Bei notwendiger Entnahme von vorhandenen Gehölzen und Einzelbäumen im Planungsraum sind artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld UNB hat einen Informationsflyer erstellt, der die wichtigsten Informationen zum Artenschutz bei der Gehölzpflege zusammenfasst, der als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist.

(Hinweis: Umweltamt@rhoen-grabfeld.de)

Für alle Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen darzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Grünflächen

Private Grünflächen und Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. landschaftsgerecht zu gestalten. Eine naturferne Gestaltung mit nicht standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen sowie ortsuntypischen Kiesgärten ist nicht gestattet.

Die privaten Grünflächen am Bachlauf sind von jeglicher Befestigung und Überbauung auch von Nebengebäuden freizuhalten. Die Nutzung ist mit Auflagen verbunden.

Flächen mit Leitungsrechten sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsbereiche können im notwendigen Maß befestigt werden. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungsrechten Befestigungen und Anpflanzungen bei notwendigen Reparaturarbeiten und Grabungen entfernt werden müssen.

Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben, die Auswirkungen auf die Freifläche haben sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Die Ausgestaltung der Außenanlagen hat Einfluß auf die Wohnqualität und der Einbindung in den Talraum sowie das Ortsbild. Es sind hierbei alle Aspekte zu berücksichtigen, die im Rahmen der Baugenehmigung relevant sind wie z.B. die Stellplätze, Ersatzpflanzungen, Nebenanlagen und die Umsetzung der Vorgaben der Festsetzungen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine fachkundige Planerin oder ein fachkundiger Planer auszuarbeiten.

3.2. Wasserrechtliche Belange / Vermeidung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 16 BauGB)

3.2.1 Ausweisung von Schutzstreifen am Frickenbach

Der Frickenbach mit den gewässernahen Bereichen ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.⁵ Im Flächennutzungsplan wird der Talraum am Frickenbach als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Ein Überschwemmungsgebiet wurde in diesem Bereich nicht festgesetzt – und ist bislang nicht ermittelt worden. Zum Schutz dieses wassersensiblen Bereiches wird ein Schutzstreifen zum Gewässer ausgewiesen. Dieser Gewässerrandstreifen erfüllt wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Gewässerschutz sowie dem Hochwasserschutz. Eine Gewässerrandpflege wird hierdurch gewährleistet, wie auch die Möglichkeit für eine ökologische Aufwertung des Bachlaufes. Die Gewässerunterhaltung – Pflege und Gewässerentwicklung werden gewährleistet.

Daher wird am Frickenbach, wie auch vom WWA vorgeschlagen, ein **beidseitiger 10m-Schutzstreifen** ab der Mittelwasserlinie als Grünfläche mit Auflagen festgesetzt. Eine Bebauung dieses Schutzstreifens einschl. Nebengebäude ist nicht zulässig.

Eine Garten- und Kleingartennutzung ist bis zu einem Abstand von 5m zum Gewässer möglich. Zur Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ist die Anlage von Komposthaufen, die Lagerung von Holz oder Strohballen oder anderer Materialien nicht erlaubt. Der Schutzbereich von 5m beidseitig der Mittelwasserlinie ist als naturnaher Uferstreifen mit standorttypischer Vegetation zu entwickeln. Die Anpflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen ist anzustreben.

Eine Uferverbauung ist nicht gestattet. Uferbefestigungen sollten soweit wie möglich entfernt, das Ufer abgeflacht und mit standorttypischem Bewuchs bepflanzt werden. Abweichende Maßnahmen und Erfordernisse sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Zum Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit ist der Frickenbach in offener Form zu erhalten, die bestehenden Verrohrungen sind wo möglich zurückzubauen und der Bachlauf wieder freizulegen. Künftige ökologische Aufwertungen, Gewässerentwicklungsmaßnahmen und Strukturverbesserungen sind anzustreben.

Die Wasserentnahme ist für Anlieger nur mit Handschöpfgeräten (z.B. Gießkanne, Eimer) zum Gießen der Gärten gestattet. Ein Entnehmen von Wasser mit Pumpen wird nicht gestattet.

3.2.2 Geländeänderungen im Talraum

Geländeauffüllungen bzw. Geländemodellierungen sind zum Erhalt des Retentionsraumes in entsprechender Raumgröße bzw. im gleichen Umfang durch Geländeabtrag zu erhalten. Gelände Auf- und Abträge sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen, der Umfang ist vom Bauwerber zu ermitteln.

3.2.3 Bebauung im wassersensiblen Bereich

Der Talraum des Frickenbaches ist vom Einfluß des Wassers geprägt und als wassersensibler Bereich im Umweltatlas dargestellt. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann nicht abgelesen werden, da keine Grundstücksgrenzen enthalten sind. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Plangebietes davon betroffen ist. „An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der

⁵ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“

(Quelle: Umweltatlas, Bay. Landesamt f. Umwelt www.umweltatlas.bayern.de)

Bei einer geplanten Bebauung im wassersensiblen Bereich hat der Bauherr die Überschwemmungsgefahr zu berücksichtigen und wenn erforderlich wasserrechtliche Gutachten einzuholen. Die Art der Bebauung und die Bauweise sind dem feuchtgeprägten Standort anzupassen sowie entsprechende Versicherungen abzuschließen.

Die Stadt Mellrichstadt übernimmt keine Haftung für Schäden, die durch eine Bebauung im wassersensiblen Bereich entstehen und mit dem Risiko in diesem Bereich verbunden sind.

3.3. Erschließung

3.3.1 Straßen / Wege

Der Planungsraum wird vom Lindenweg gekreuzt, einer öffentlichen Straße, die die innerörtliche Dorfstraße mit der Kreisstraße NES39 verbindet. Ein befestigter Wirtschafts- und Erschließungsweg verläuft von der Kreisstraße zum Löschwasserteich und erschließt hier den Kleingartenbereich. Ein weiterer öffentlicher Wirtschaftsweg verläuft parallel zum Lindenweg und erschließt die rückwärtigen Grundstücke des Altortes am Frickenbach. Der Ausbau dieses Weges ist nur mit einer offener Belagsoberfläche erlaubt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden mit Angabe der Ausbaubreite und der Straßenbegrenzungslinie festgelegt.

Gehwege entlang der Erschließungsstraßen im Planungsraum sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

3.3.2 Wasser / Abwasser

Der Anschluss an die Ortskanalisation ist durch den im Planungsraum verlaufenden Mischwasserkanal gewährleistet.

Durch die Wasserleitung im Altort Dorfstraße, Hofgasse wie auch entlang der Seestraße kann das Plangebiet gut an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Leitungsrecht

Flächen mit Leitungsrechten sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsbereiche können im notwendigen Maß befestigt werden. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungsrechten Befestigungen und Anpflanzungen bei notwendigen Reparaturen entfernt werden müssen. Der freie Zugang ist zu gewährleisten.

3.3.3 Gas / Energie

Der Anschluss an Gas- und Elektroenergieversorgung ist über die bestehenden Leitungen in der Ortslage gewährleistet.

3.3.4 Telekommunikation

Der Anschluss für Telefon und Internetverbindungen ist über die bestehenden Leitungen in der Ortslage gewährleistet.

3.3.5 Müllabfuhr

Die Grundstücke können durch die kommunale Müllversorgung von der Kreisstraße NES 39 angefahren werden.

3.3.6. Feuerwehr

Die Grundstücke können durch die örtliche Feuerwehr von der Kreisstraße NES 39 angefahren werden. Eine Saugstelle ist am Löschwasserteich sowie Unterflurhydranten in der Dorfstraße, der Hofgasse, im Lindenweg und in der Seestraße vorhanden und können für eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb von 150 m sorgen.

4 Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof in 96117 Memmelsdorf (Unterfranken) bzw. dem Landratsamt Rhön-Grabfeld in Bad Neustadt (Denkmalschutz) zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

Mellrichstadt, 2024

.....
Stadt Mellrichstadt
vertreten durch
Herrn 1. Bgm. Michael Kraus

.....
LAND+plan – Susanne Siebenlist
(Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. (FH / LA))

Anlagen:

- Anlage 1 - Landratsamt Rhön-Grabfeld Untere Naturschutzbehörde „Informationen zum Artenschutz bei der Gehölzpflege“, Autor: Landratsamt Miesbach 2014, überarbeitet vom Landratsamt Rhön-Grabfeld 2024, umweltamt@rhoen-grabfeld.de