

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM GRÜNDLEIN II“

GEMEINDE BIRKENFELD

LANDKREIS MAIN-SPESSART



Stand: 24.11.2022 | Zeichnerischer Teil: Ent_1 | Bearbeiter: WS, FH, EB



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Birkenfeld

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Aufstellungsverfahren	5
2.1	Planungsvorgaben	5
2.2	Rechtsgrundlagen	6
2.2.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
2.2.3	Verfahrenswahl.....	7
2.3	Bedarfsnachweis	8
2.3.1	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	8
2.3.2	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale.....	10
2.3.3	Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung	13
2.4	Verfahrensverlauf.....	15
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	15
3.1	Lage im Gemeindegebiet.....	15
3.2	Geltungsbereich	16
3.3	Topographie und Oberflächenabfluss	17
3.4	Verkehrerschließung.....	17
3.5	Bebauung und Nutzung	17
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt.....	18
3.7	Altlasten und Kampfmittel	18
3.8	Untergrundbeschaffenheit	18
4.	Ziele der Planung und städtebauliche Konzeption.....	18
4.1	Ziele der Planung	18
4.2	Städtebauliche Konzeption	19
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.2.1	Grundfläche, Grundflächenzahl	21
5.2.2	Gebäudehöhen	22
5.2.3	Geschossigkeit.....	22
5.2.4	Garagen, Carports und Nebenanlagen	22
5.3	Bauweise, Hausformen, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	23
5.3.1	Bauweise	23
5.3.2	Hausformen.....	23
5.3.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	23
5.3.4	Stellung baulicher Anlagen	24
5.4	Grünflächen, Grünordnung.....	24
5.4.1	Randeingrünung	24

5.4.2	Haus- und Straßenbäume	25
5.4.3	Freiflächenbegrünung	25
5.4.4	Allgemeine Anforderungen	25
5.5	Gestaltung der Gebäude.....	25
5.5.1	Dachform, Dachneigung, Dachflächen	25
5.5.2	Giebelbreite/Trauflänge.....	26
5.5.3	Dachgauben, Zwerchhäuser	26
5.5.4	Anbauten mit Quergiebel	26
5.5.5	Anbauten mit Flachdach	27
5.5.6	Flachdachzwischenbau bei Kettenhäusern	27
5.5.8	Außenwandflächen.....	28
5.5.9	Garagen und Carports	28
5.6	Gestaltung der Freiflächen.....	28
5.6.1	Geländeänderungen	28
5.6.2	Einfriedungen.....	28
5.6.2	Mülltonnen/Müllbehälter.....	29
5.6.3	Haustechnische Anlagen	29
5.7	Sonstige Festsetzungen.....	29
5.7.1	Abstandsflächen	29
5.7.2	Anzahl der Stellplätze.....	29
6.	Erschließung der Baugebietsflächen	29
6.1	Verkehrerschließung.....	29
6.2	Trink, Brauch- und Löschwasser	30
6.3	Schmutz- und Niederschlagswasser	30
6.4	Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen.....	31
7.	Durchführung des Bebauungsplans.....	31
8.	Flächenbilanz.....	31
9.	Abwägungsrelevante Belange	32
9.1	Natur, Landschaft, Umwelt.....	32
9.2	Bodenfunktion, Boden- und Grundwasserschutz	33
9.3	Denkmalschutz.....	33
9.4	Landwirtschaft	33
9.5	Sonstige Belange	34
10.	Gesamtabwägung	34
11.	Anlagenverzeichnis	34



1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Bevölkerungszahlen von Birkenfeld zeigen, auch historisch betrachtet, eine leichte positive Entwicklung, die vornehmlich auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschüsse) zurückzuführen ist. Nach einer Zeit von Wanderungsverlusten hat aber auch die Zahl der Zugezogenen wieder zugenommen. Dadurch sind die Wanderungsbewegungen heute als neutral zu betrachten.

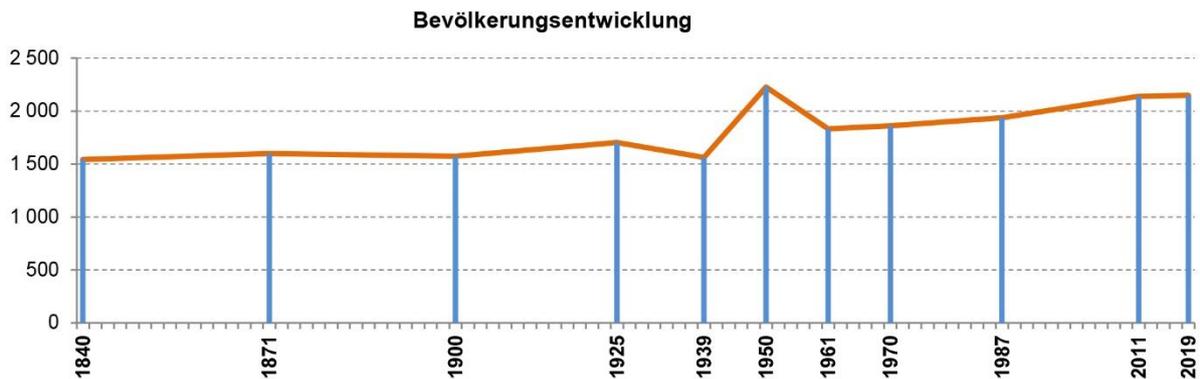


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Birkenfeld („Statistik kommunal 2020“)

Aber auch die jüngeren Generationen der Gemeinde möchten vor Ort bleiben und eigene Haushalte gründen. Aufgrund der Wachstumstendenzen und der Ausschöpfung der vorhandenen Bauplätze stehen derzeit kaum Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Auch aufgrund eines stark zunehmenden Anteils älterer Einwohner und der damit einhergehenden Singularisierung der Haushalte (= Verringerung der Belegungsdichte der bestehenden Wohneinheiten) ist von einem steigenden Bedarf am Wohnungsmarkt auszugehen.

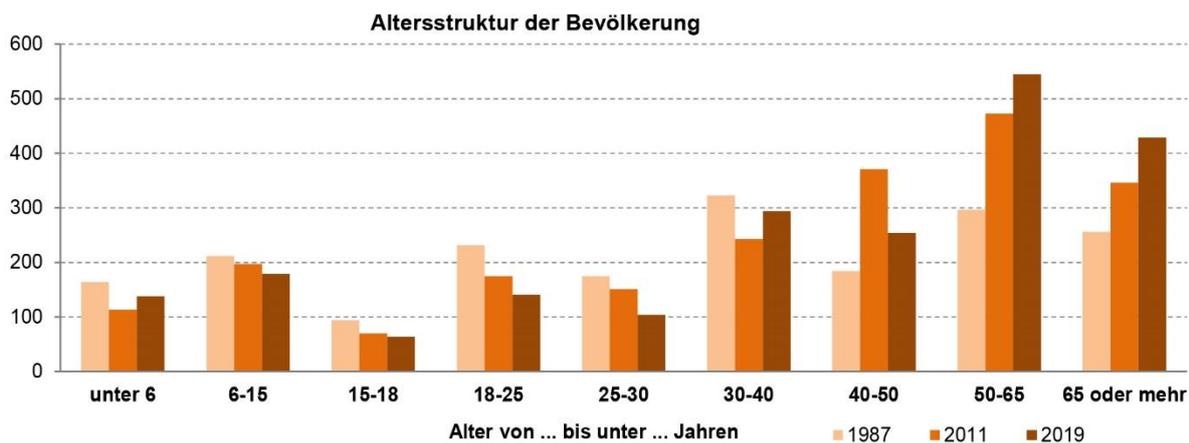


Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur Gemeinde Birkenfeld („Statistik kommunal 2020“)

Trotz Bemühungen der Gemeinde Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, kann die aktuell vorliegende Nachfrage nach Bauplätzen kurz- und mittelfristig leider nicht über die Innenentwicklungsressourcen gedeckt werden.



Bei der Gemeinde Birkenfeld haben in der vergangenen Zeit aber etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig.

Der Bebauungsplan „Am Gründlein II“ soll daher die Erschließung und Bebauung neuer Baugrundstücke ermöglichen und die städtebauliche Ordnung regeln.

Laut der Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 BauGB stellen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigende Belange dar. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

Hinweis: Durch das erst kürzlich verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Schaffung von neuem Wohnraum als ein grundlegendes Ziel der Bauleitplanung noch einmal zusätzlich hervorgehoben.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 01.09.2013, welches am 01.01.2020 letztmalig geändert wurde und dem Regionalplan (RP) der Planungsregion ‚Würzburg‘ (2) vom 01.12.1985, welcher seit dem 13.12.2016 in seiner 12. Verordnung zur Änderung gültig ist.

Im Landesentwicklungsprogramm wie auch im Regionalplan ist die Gemeinde Birkenfeld im Allgemeinen Ländlichen Raum verortet. Die Gemeinde Birkenfeld befindet sich im Nahbereich des nahegelegenen Mittelzentrums Marktheidenfeld. Der Landkreis Main-Spessart wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Nach Karte 3 des Regionalplans (Landschaft und Erholung) befindet sich das Plangebiet außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Regionale Grünzüge, Trenngrün und sonstige Kategorien der Raumordnung betreffen das Plangebiet nicht.

Hinsichtlich des raumplanerischen Gebots des Leitbilds „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit dem Bedarfsnachweis eine genauere Erörterung dargestellt

Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB kann Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.



2.2 Rechtsgrundlagen

2.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2.2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Birkenfeld besitzt einen Flächennutzungsplan vom 12.02.1982, in der Fassung vom 08.03.1983. Dieser wurde mit Bescheid der Regierung von Unterfranken am 12.12.1983 ohne Auflagen mit der Nr. 420 - 4621.05 - 1/83 teilgenehmigt. Durch Bekanntmachung der Genehmigung am 15.02.1984 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Flächennutzungsplan wurde bisher fünfmal geändert. Ein sechstes, siebtes und achttes Änderungsverfahren wurde bereits beschlossen, aber bisher noch nicht zu Ende geführt.

Das Plangebiet ist in der letzten gültigen Änderung des Flächennutzungsplans enthalten und als Wohnbaufläche deklariert. Somit entspricht der aufzustellende Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Weitere signifikante Potentialflächen für den Wohnungsbau, die als Alternative für die Entwicklung des Plangebiets herangezogen werden könnten, werden im Flächennutzungsplan für den Hauptort derzeit nicht dargestellt. Zudem spielt die Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle, da die Gemeinde nur eigene Flächen entwickeln möchte, um deren zügige Bebauung durch ein privatrechtliches Baugebot abzusichern.

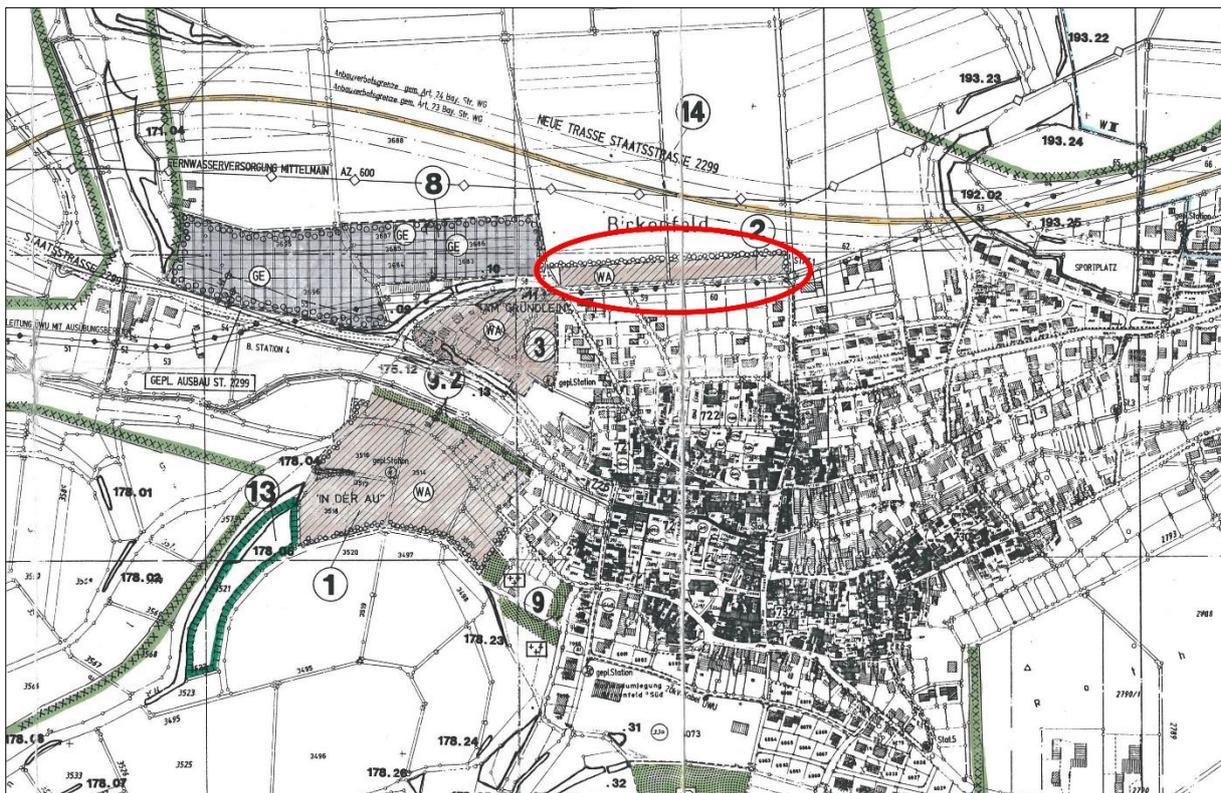


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (nachbearbeitet)

Für Teilbereiche des aufzustellenden Bebauungsplans gibt es bereits einen bestehenden Bebauungsplan "Westlich des Urspringer Weges" vom 17.07.1984, der überplant und fortgeschrieben wird. Dadurch treten die im alten Bebauungsplan beinhalteten Festsetzungen außer Kraft. Bei den Teilbereichen handelt es sich um die an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzende Randeingrünung, die nicht mehr benötigt wird, da zum geplanten Siedlungsrand eine neue Randeingrünung festgesetzt wird. Deshalb kann die bestehende Fläche überplant und als Bau- bzw. Verkehrsfläche genutzt und somit das Flächenpotential aktiviert werden.

2.2.3 Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13b BauGB durchgeführt (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Überprüfung der Verfahrensanforderungen des § 13b BauGB:

- Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 10.000 m²
 - GR WA(b) 1 = 3 * GR 300 m² = 900 m²
 - GR WA(b) 2-3 = 7.493 m² * GRZ 0,35 = 2.623 m²
 - GR WA(b) 1-3 = 3.523 m²
- Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Das Plangebiet gliedert sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, es entsteht kein „fingerförmiger“ Auswuchs oder eigenständiger Siedlungsansatz.



- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vor dem Ablauf des 31.12.2022 eingeleitet und wird voraussichtlich bis zum Ablauf des 31.12.2024 abgeschlossen.

Unter Anwendung des Abs. 2 und des Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Trotz der Anwendung des § 13b BauGB und den daraus resultierenden Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

2.3 Bedarfsnachweis

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1).

Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

2.3.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Die Wohnbedarfsprognose stellt auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ab und basiert auf den aktuellen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Genesis-online-Datenbank) sowie hinzugezogenen (und im Folgenden genauer dargelegten) Annahmen.

Wachstumsbedarf:

Die Gemeinde Birkenfeld wird im Prognosezeitraum etwa 40 Einwohner verlieren. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,88 EW je WE (Herleitung erfolgt im nachfolgenden Absatz) entspricht das einem negativen Wachstumsbedarf von etwa -21 WE.

Auflockerungsbedarf:

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der sogenannte Auflockerungsbedarf, aus dem sich trotz einer stagnierenden oder negativen Bevölkerungsentwicklung ein Wohnflächenbedarf ergeben kann. Ursächlich ist in der Regel die verringerte Belegungsdichte der bestehenden (und nicht am Wohnungsmarkt verfügbaren) Wohneinheiten im Rahmen einer zunehmenden

Singularisierung der Haushalte, die oftmals mit einer demographisch alternden Bevölkerung gleichzusetzen ist. Die Belegungsdichte der einzelnen Wohneinheiten bzw. die Haushaltsgröße wird nur durch den zehnjährig stattfindenden, deutschlandweiten Zensus regelmäßig erhoben. Da dieser aufgrund der Corona-Pandemie zuletzt verschoben wurde, liegen die letzten diesbezüglichen Daten aus dem Jahr 2011 vor. Behelfsmäßig wird anhand der fortlaufend verfügbaren Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bezugsgröße der Einwohner (fortan: EW) je Wohneinheit (fortan: WE) für das Gemeindegebiet errechnet. Die Ergebnisse werden zur Überprüfung anschließend in Bezug zu den Daten des Zensus 2011 gesetzt.

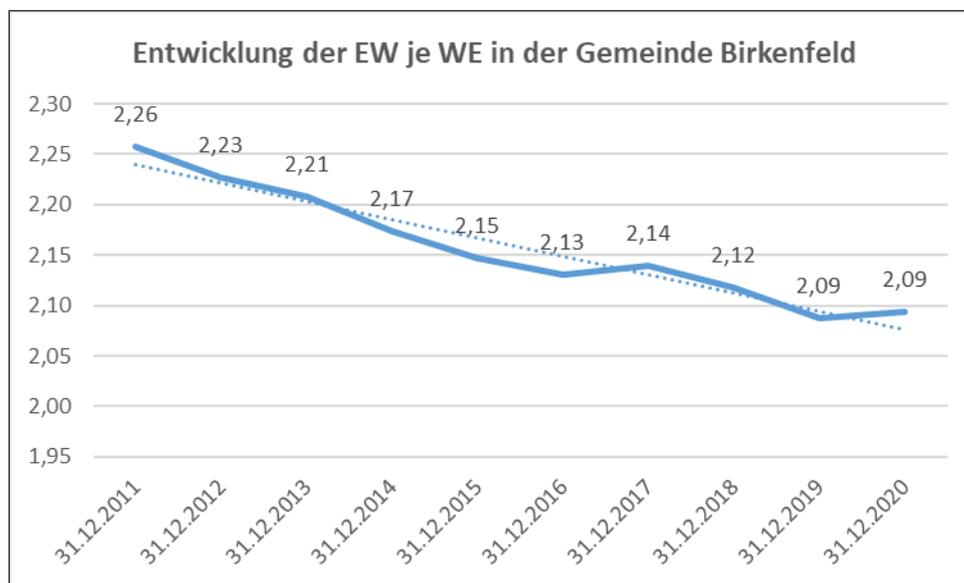


Abb. 4: Entwicklung der EW je WE in der Gemeinde Birkenfeld

Wie aus Abbildung 4 hervorgeht, nahmen die EW je WE in der Gemeinde Birkenfeld während der letzten zehn Jahre kontinuierlich ab. Hochgerechnet beträgt die Abnahme etwa 0,19 EW je WE, das entspricht etwa 8% während des gesamten Betrachtungszeitraumes oder 0,8% pro Jahr. Mangels verfügbarer Prognosedaten und unter Berücksichtigung der kleinräumigen demographischen Rahmenbedingungen (siehe Abb. 2), wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung während der nächsten zehn Jahre linear fortsetzt. Ausschlaggebend ist v. a. die stark ausgeprägte Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen in Birkenfeld, welche in absehbarer Zeit ins Rentenalter eintreten wird. Die berechnete Belegungsdichte beträgt heute 2,07 EW je WE und in 10 Jahren 1,88 EW je WE. Bezogen auf die 2.180 EW der Gemeinde Birkenfeld ergibt sich daraus ein Auflockerungsbedarf von etwa 107 WE.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass der ermittelte Auflockerungsbedarf in ähnlicher Form auch während der letzten zehn Jahre vorhanden war, aber nur sehr partiell durch die Schaffung neuer Bauplätze gedeckt wurde. Es ist davon auszugehen, dass hier ein gewisser Überhang besteht und es in der Folge auch zu Wegzügen, insbesondere junger Familien, aus der Gemeinde kam.

Laut der Zensusdaten betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Birkenfeld im Jahr 2011 2,50 Einwohner. Gemäß der Genesis-online-Datenbank ergibt sich für das



entsprechende Jahr eine Relation von 2,26 EW je WE. Die Abweichung der beiden Bezugsgrößen beträgt damit 0,24 ($0,24 = 9,60\%$ von 2,50) und ist als geringfügig anzusehen. Neben möglichen statistischen Ungenauigkeiten bei der Hochrechnung der Ergebnisse der Befragungen im Rahmen des Zensus ist diese Diskrepanz auch auf den Anteil von 6,50% leerstehenden Wohnungen laut Zensus zurückzuführen, welche im Rahmen der Genesis-Daten nicht erfasst bzw. berücksichtigt werden. Die Behelfsgröße der EW je WE ist als annähernd exakt anzusehen (unerklärte Abweichung von nur 3,10% liegt im statistischen Rahmen).

Reservebedarf:

Ferner sind für etwa 1% des Einwohnerstandes Reserveflächen vorzuhalten, um auf die Bodenpreise regulierend zu wirken, Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können, unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen und für die Zeit nach dem Prognosezeitraum als Brücke zu dienen. Der berechnete Reservebedarf beträgt bezogen auf die 2.180 EW der Gemeinde Birkenfeld und unter Berücksichtigung der zukünftigen Belegungsdichte von 1,88 EW je WE etwa 12 WE.

Bilanz Bedarfsseite:

- 21 WE Wachstumsbedarf
 - +107 WE Auflockerungsbedarf
 - +12 WE Reservebedarf
- 98 WE für 184 EW (auf ganze Zahlen gerundet)

Hinweis: Die Bilanz der Bedarfsseite bezieht sich auf die ermittelte zukünftige Belegungsdichte von 1,88 EW je WE.

2.3.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Birkenfeld ist bereits seit längerem vorbildlich im Bereich der Innenentwicklung aufgestellt. Abzulesen ist dies vor allem in den Ortskernen der beiden Gemeindeteile Birkenfeld und Billingshausen, welche jeweils auf eine erfolgreiche Historie der Dorferneuerung zurückschauen können. Während die Dorferneuerungsverfahren bereits seit längerem abgeschlossen sind, gibt es aber auch neuere Innenentwicklungsbemühungen seitens der Gemeinde wie beispielsweise den Bebauungsplan „Östlich des Urspringer Weges Nr. 2“ (5. Änderung), welcher in absehbarer Zeit Rechtskraft erlangt. Dieser wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und schafft die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die die Umnutzung und Bebauung eines ehemaligen Sport- bzw. Bolzplatzes. Demgegenüber gab es bereits seit Anfang der 2000er-Jahre keine Bebauungspläne mehr für Wohnungsbauflächen im Außenbereich.

Im Folgenden sollen die vier typischen Innenentwicklungspotenziale der Baulücken, der Leerstände sowie der Nachverdichtungs- und Brachflächen bezogen auf das Gemeindegebiet betrachtet und die für deren Aktivierung laufenden gemeindlichen Bemühungen dargestellt werden.



Baulücken:

In der Gemeinde Birkenfeld gibt es derzeit etwa 65 erschlossene, aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke, welche sich im privaten Streubesitz befinden. Um diese zu aktivieren, führt die Gemeinde regelmäßige Eigentümerbefragungen zur Verkaufs- oder Bebauungsbereitschaft durch, jedoch mit nur mäßigem Erfolg. Die vorhandenen Baulücken wurden auch in einem Baulückenkataster mit den wesentlichen Strukturdaten erfasst und für Bauwillige, Investoren, Makler u. ä. transparent gemacht. Zusätzlich gibt es eine gemeindliche Plattform für Baulücken und Leerstände, welche durch die Eigentümer zum Verkauf angeboten werden. Derzeit werden hier jedoch keine Grundstücke geführt.

Für die Prognoseberechnung wird angenommen, dass die vorhandenen Baulücken in vermehrter Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der dörflichen Baustruktur mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Je Baulücke wird eine WE (Hauptnutzung) mit je 3 EW je WE und 0,5 Einliegerwohnungen mit je 2 EW je WE veranschlagt. Es wird von der in Betracht der Erfahrungswerte optimistischen Annahme ausgegangen, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre etwa 20% der Baulücken bebaut werden.

$$65 \text{ Baulücken} * 1,0 \text{ WE} * 3 \text{ EW je WE} * 20\% = \underline{13 \text{ WE für } 39 \text{ EW}}$$

$$65 \text{ Baulücken} * 0,5 \text{ WE} * 2 \text{ EW je WE} * 20\% = \underline{6,5 \text{ WE für } 13 \text{ EW}}$$

Leerstände:

Eine aktuelle Leerstandserhebung für die Gemeinde Birkenfeld liegt nicht vor. Auf der erwähnten gemeindlichen Plattform für Baulücken und Leerstände wird derzeit keine Immobilie zum Kauf angeboten. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erfasst, dass 6,50% der Wohnungen in Birkenfeld leerstehen. Da es seit dem Zensus eine sehr aktive Bauphase gab, aber nur wenige neue Bauplätze geschaffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstände in der Gemeinde zwischenzeitlich deutlich reduziert haben. Eine merkliche oder im Straßenbild wahrnehmbare Leerstandsproblematik ist nicht festzustellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine sogenannte Fluktuationsreserve von etwa 3% Leerständen für den Wohnungsmarkt gesund und erforderlich ist. Hierdurch werden u. a. Umzüge und Veränderungen im Gemeindegebiet ermöglicht. Die vorhandenen Leerstände können leider oft nur schwer aktiviert werden, da diese erfahrungsgemäß meist nicht ohne Grund leerstehen. Oft sind starke bauliche Mängel oder aber schwierige Besitzstrukturen mit größeren Erbengemeinschaften vorzufinden. Für die Prognoseberechnung wird davon ausgegangen, dass die Leerstände auf geringem Niveau (etwa 3%) konstant bleiben. Zahlenmäßig werden sie indirekt in der Bedarfsprognose (Wachstums- und Auflockerungsbedarf) berücksichtigt.

Nachverdichtungsflächen:

In der örtlichen Siedlungsstruktur sind zum Teil Nachverdichtungspotentiale in Form von geringfügig bebauten Grundstücken vorhanden. Wie auch die Baulücken und Leerstände be-



finden sich diese aber meist in privatem Streubesitz. Im Falle der Nachverdichtungsflächen kommt erschwerend hinzu, dass bspw. im Falle des typischen Bauens in der zweiten Reihe für die Grundstückseigentümer meist keine fremden Bauherren in Betracht kommen. Denkbar ist meist nur eine zusätzliche Bebauung durch enge Familienangehörige, zumindest insofern das nachzuverdichtende Grundstück noch von den Eigentümern bewohnt wird. Trotz der eher schwierigen Rahmenbedingungen ist die Gemeinde Birkenfeld auch in diesem Bereich tätig geworden. Seit 2018 werden für die beiden Bereiche „Brunnenstraße/Egerbach“ und „Bergstraße/Düttstein/Mühlweg“ unter Bezuschussung des Amtes für Ländliche Entwicklung (Förderinitiative „Innen vor Außen“) und in enger Kooperation mit den Anwohnern und Eigentümern Innenentwicklungskonzepte erstellt. So sollen durch Grundstücksneuordnungen und Neuerschließungen neue Bauplätze gewonnen werden. In diesem Rahmen wurden Vorkaufrechtsatzungen erlassen und es konnten bereits einzelne Grundstücke durch die Gemeinde erworben werden. Die Aufstellungsbeschlüsse für die erforderlichen Bebauungspläne wurden ebenfalls gefasst. Die für den Fall einer erfolgreichen Umsetzung der Innenentwicklungskonzepte entstehenden Bauplätze werden aber voraussichtlich überwiegend in Privatbesitz bleiben. Baugebote können demnach nur partiell Anwendung finden.

Für die Prognoseberechnung wird angenommen, dass die vorhandenen Baulücken unter Berücksichtigung der dörflichen Baustruktur mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Je Baugrundstück werden eine WE (Hauptnutzung) mit je 3 EW je WE und 0,5 Einliegerwohnungen mit je 2 EW je WE veranschlagt. Laut Prognoseberechnung können die beiden Innenentwicklungsmaßnahmen erfolgreich zu Ende geführt und hierdurch zehn Bauplätze gewonnen werden, welche in dem Prognosezeitraum auch bebaut werden.

10 Bauplätze * 1,0 WE * 3 EW je WE = 10 WE für 30 EW

10 Bauplätze * 0,5 WE * 2 EW je WE = 5 WE für 10 EW

Brachflächen:

Durch den sich aktuell im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplan „Östlich des Urspringer Weges Nr. 2“ (5. Änderung) werden in absehbarer Zeit 10 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen.

Je Bauplatz wird eine WE (Hauptnutzung) mit je 3 EW je WE und 0,5 Einliegerwohnungen mit je 2 EW je WE veranschlagt. Da die Flächen sich im gemeindlichen Besitz befinden und mit einem vertraglichen Baugebot belegt werden, ist davon auszugehen, dass alle gewonnenen Bauplätze zügig bebaut werden.

10 Bauplätze * 1,0 WE * 3 EW je WE = 10 WE für 30 EW

10 Bauplätze * 0,5 WE * 2 EW je WE = 5 WE für 10 EW



Sonstige nennenswerte Brachflächen, welche für den Wohnungsbau genutzt werden könnten, sind in der Gemeinde nicht mehr vorzufinden. Mit dem ehemaligen Sport- bzw. Bolzplatz östlich des Urspringer Wegs werden die vorhandenen Potentiale bereits ausgeschöpft.

Bilanz Innenentwicklung:

19,5 WE für 52 EW Baulücken
xx WE für xx EW Leerstände
15 WE für 40 EW Nachverdichtungsflächen
15 WE für 40 EW Brachflächen
→ 49,5 WE für 132 EW

2.3.3 Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung

Anhand der Prognoseberechnung lässt sich ein Bedarfsüberhang ermitteln, welcher voraussichtlich nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Bilanz Bedarfsüberhang:

Bedarfsseite 98 WE für 184 EW

Innenentwicklung 49,5 WE für 132 EW

Es ergibt sich ein Bedarfsüberhang von Wohnungsraum für 52 EW.

Während sich die Gemeinde auch weiterhin nachhaltig um die Innenentwicklung bemühen möchte, kommt sie zu dem Schluss, dass auch bei erfolgreicher Fortführung der laufenden Innenentwicklungsmaßnahmen kurzfristig eine maßvolle Siedlungsarrondierung erforderlich ist, um den vorhandenen Bedarfsüberhang abzudecken und einer weiteren Abwanderung von v. a. jungen Bevölkerungsschichten vorzubeugen.

Baugebiet „Am Gründlein II“:

An dieser Stelle soll die geplante Baugebietsausweisung „Am Gründlein II“ betrachtet und in Bezug zu dem ermittelten Bedarfsüberhang gestellt werden. Nur so lässt sich beurteilen, ob es sich um eine maßvolle und bedarfsgerechte Außenentwicklung handelt.

Es werden drei größere Baufelder [WA(b) 1] entstehen, welche voraussichtlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Es wird von 4 WE je Bauplatz ausgegangen, welche entsprechend dem gemischten Wohnen mit 2,0 EW je WE belegt sind.

3 Baufelder MHF * 4 WE = 12 WE

12 WE * 2,0 EW je WE = 24 EW

Zusätzlich werden vierzehn Bauplätze mittlerer Größe [WA(b) 2-3] entstehen, welche voraussichtlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Aufgrund der geringen Geschossigkeit (I+D)



wird von 1 WE je Bauplatz ausgegangen, welche entsprechend dem individuellen Wohnen mit 3 EW je WE belegt sind.

14 Bauplätze EFH * 1 WE = 14 WE

14 WE * 3 EW je WE = 42 EW

Durch den Bebauungsplan wird in Summe Wohnraum für etwa 66 EW entstehen.

Dementsprechend kommt es in der quantitativen Bedarfsanalyse zu einem geringfügigen Überhang von Wohnraum für 14 EW. Es ist anzumerken, dass die Innenentwicklungsmaßnahmen zahlenmäßig eher hoch bewertet wurden und deren kurz- bzw. mittelfristige Umsetzbarkeit nicht gesichert ist.

Qualitative Betrachtung:

Allein anhand quantitativer Daten und Prognosen kann ein Wohnbedarf nicht hinreichend genug bestimmt werden. Es ist immer auch eine qualitative Betrachtung des örtlichen und regionalen Kontexts erforderlich, um die Berechnungsergebnisse richtig einordnen zu können.

Die Gemeinde Birkenfeld verfügt über eine attraktive Lage insbesondere für Berufspendler, weist in Maßen aber auch eigene örtliche Arbeitsplätze auf. Aufgrund der räumlichen Nähe und des attraktiven dörflich geprägten Wohnumfelds kann die Gemeinde an der positiven Entwicklung des Raums Marktheidenfeld teilhaben, welche u. a. in Folge der kürzlichen Gewerbegebietsausweisung in Altfeld vermutlich bestärkt werden. Auf der anderen Seite ist aber auch das Regionalzentrum Würzburg mit einem angespanntem Wohnungs- und Immobilienmarkt und einem ausdifferenzierten Arbeitsplätzeangebot nicht weit entfernt. Grundsätzlich besteht ein Zuzugspotential, welches die Gemeinde abschöpfen könnte, um die Bevölkerungszahlen in Zukunft konstant zu halten und damit auch weiterhin eine ausreichende Infrastrukturauslastung zu gewährleisten. Im Rahmen der Bedarfsprognose wäre in diesem Fall der negative Wachstumsbedarf nicht zu berücksichtigen und es käme zu einer positiven Gesamtbilanz. Die erstellte Prognoseberechnung anhand der Genesis-Daten bezieht sich mehrheitlich auf den organischen bzw. eigenen Bedarf der Gemeinde und berücksichtigt Wanderungsbewegungen nur nachgeordnet.

In der Gesamtschau ist die vorgesehene Baugebietsausweisung als angemessen zu betrachten. Auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde während der letzten 20 Jahre aus eigenen Stücken auf eine Außenentwicklung verzichtet hat. Der in dieser Zeit bestehende Bedarfsüberhang ist ebenfalls in der planerischen Abwägung miteinzustellen, wenngleich er in der Prognoseberechnung nicht quantifiziert wurde. Es wird ein komplementäres Angebot zu den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen geschaffen, welche nach wie vor eine wichtige Rolle für die Bereitstellung des benötigten Wohnraums einnehmen, meist aber nur mittel- bis langfristig realisiert werden können. Es wird aus Sicht der Planer in der Gesamtschau kein schädlicher Überhang auf der Angebotsseite entstehen und die Nachfrage für die Innenentwicklung ist weiterhin vorhanden bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.



2.4 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB)	08.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	26.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09.05.2022 - 07.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB)	09.05.2022 - 07.06.2022
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	xxx
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)	xxx

Am 25.07.2022 fand ein zusätzlicher informeller Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Main-Spessart und der Höheren Landesplanungsbehörde bezüglich des angeführten Bedarfsnachweises statt, der auf dieser Grundlage fortgeschrieben wurde.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Birkenfeld liegt auf der Marktheidenfelder Platte im Tal des nach Westen zum Main fließenden Karbach. Der Vorhabenbereich des Bebauungsplans schließt an den nördlichen Ortsrand der Kommune im Bereich einer etwa 20 m oberhalb des Ortskerns befindlichen Hangverflachung an. Die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine typisch ländliche Einfamilienhausbebauung geprägt. Nach Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

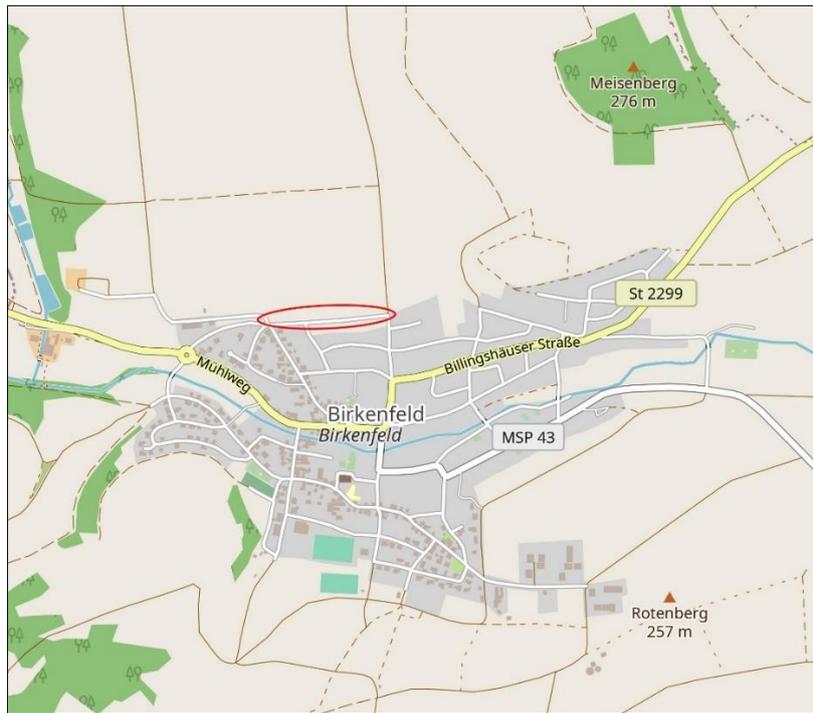


Abb. 5: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Gründlein II“ umfasst das Flurstück Nr. 8284 sowie Teile der Flurstücke Nr. 3674, 3856, 3857, 8145, 8193, 8243 und 8250.



Abb. 6: Auszug digitale Flurkartierung 2022 (nachbearbeitet)

Im Zuge des für die Planrealisierung erforderlichen Flächenkaufs der Gemeinde Birkenfeld wurden zum Teil bereits neue Flurstücke gebildet.

3.3 Topographie und Oberflächenabfluss

Das natürliche Gelände fällt in Richtung Westen leicht ab. Es gestaltet sich kontinuierlich und weist nur kleinere Abweichungen auf.

Infolge von (in zunehmender Häufigkeit auftretenden) Starkregenereignissen kann es zu einem verstärktem Oberflächenabfluss kommen. Es wird daher empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen zu planen und umzusetzen.

3.4 Verkehrserschließung

Die Staatsstraße St 2299 sowie die Kreisstraße MSP 43 binden Birkenfeld an den regionalen und überregionalen Verkehr an. Von dort aus ist Birkenfeld u.a. an die Bundesstraße B 27 sowie die Bundesstraße B 8 angebunden, die die Gemeinde mit der ca. 10 km südlich an Birkenfeld vorbeiführenden Bundesautobahn BAB 3 verbindet.

Das Plangebiet wird von der bestehenden Siedlungsstraße „Am Gründlein“ erschlossen, die im Zuge der Planrealisierung neu ausgebaut wird.

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinie 621, die die Orte Marktheidenfeld - Karbach - Birkenfeld - Billingshausen – Zelligen - Retzbach miteinander verbindet. Die entsprechende Haltestelle (Mühlweg 5) befindet sich ca. 330 m südlich des Plangebietes zentral in Birkenfeld gelegen.

3.5 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Ackerflächen genutzt. Eine bauliche Nutzung besteht nicht. Ein landwirtschaftlicher Weg läuft quer in nord-südlicher Richtung durch das Plangebiet. Es besteht bereits eine Bestandsstraße „Am Gründlein“, die aber neu ausgebaut werden soll. Im Süden, entlang der Straße „Am Gründlein“, verläuft eine 20kV-Freileitung durch das Plangebiet. Der geplante Rückbau wird bereits mit den zuständigen Stellen abgestimmt.



Abb. 7: Luftbild Bayernatlas (nachbearbeitet)



3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine kartierten Biotope vorhanden. Landschafts- sowie Naturschutzgebiete sind im bzw. im direkten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die vorhandenen Ackerflächen haben eine geringe ökologische Wertigkeit und sind deshalb für den Arten- und Naturschutz von untergeordneter Bedeutung. Sie können jedoch, zumindest teilweise, als Nahrungshabitat bzw. Jagdrevier dienen.

Im Süd-Westen des Planungsgebiets wird die bestehende Hecke aus Weißdorn, Hartriegel, Feld-Ahorn und Haselnuss entfernt und an anderer Stelle ausgeglichen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität formuliert. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen. Die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet wird in der saP näher erläutert.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Eine gesonderte Voruntersuchung ist daher nicht erfolgt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main Spessart (Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz) abzustimmen.

3.8 Untergrundbeschaffenheit

Genauere Angaben zur Untergrundbeschaffenheit finden sich in dem beiliegenden geotechnischen Bericht. Da hohe Grundwasserstände bzw. das Auftreten von Schichtenwasser grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, wird in diesem Fall eine geeignete Bauweise (zum Beispiel: wasserdichte Wannen) empfohlen.

4. Ziele der Planung und städtebauliche Konzeption

4.1 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan soll die Rahmenbedingungen für die Erschließung eines neuen Wohngebiets schaffen und die städtebauliche Entwicklung langfristig sichern. Dabei gilt es insbesondere den Bedürfnissen junger Familien Rechnung zu tragen und ein attraktives Wohnumfeld herzustellen. Zudem soll sich das neue Baugebiet in die Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortes einfügen bzw. diese behutsam ergänzen. Die gewonnenen Baulandressourcen sollen möglichst gut nutzbar sein und damit auch der Zielsetzung des Flächensparens gerecht werden.

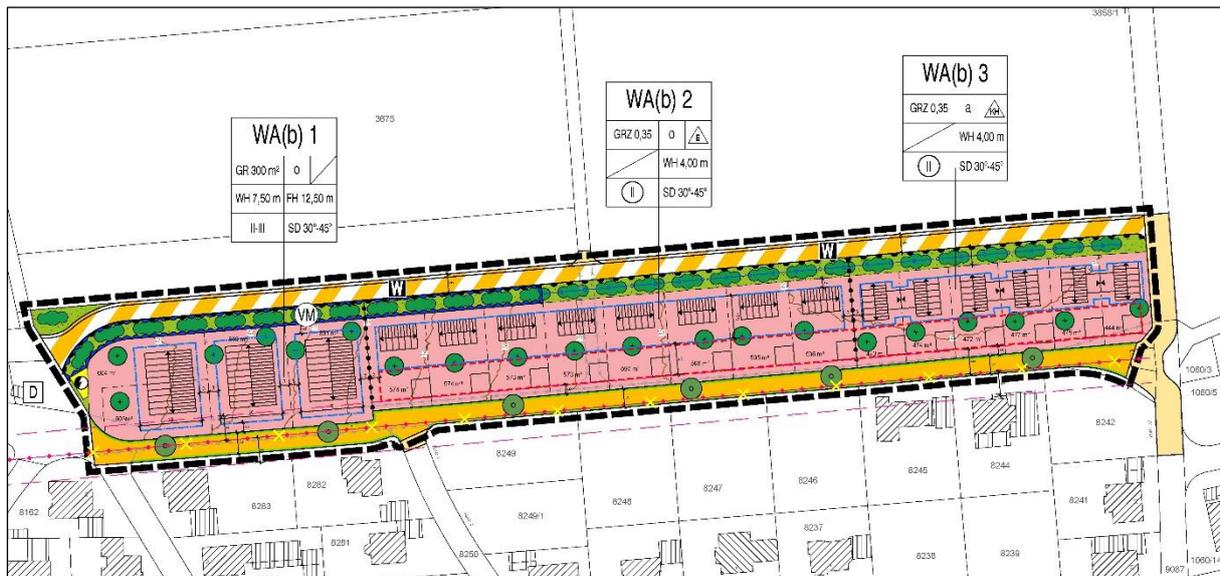


Abb. 8: Planzeichnung Bebauungsplan „Am Gründlein II“

4.2 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Bebauung erstreckt sich über eine Länge von etwa 350 m entlang der Nordseite der Straße „Am Gründlein“ und bietet drei Baugebietsteilflächen an, denen jeweils unterschiedliche bauliche Typologien zugewiesen werden. Hierdurch können zum einen verschiedene Gebäude- und Grundstücksformate angeboten und andererseits auch einer monotonen Siedlungsstruktur entgegengewirkt werden. In sich selbst sind die Baugebietsteilflächen relativ homogen strukturiert, bspw. durch die Festsetzung einer einheitlichen Firstrichtung. So kann gesichert werden, dass sich ein zusammengehöriges und geordnetes Erscheinungsbild innerhalb der einzelnen Abschnitte ergibt.

Hinweis: Im Folgenden sind die Hausformen nach BauNVO (Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser sowie Hausgruppen) nicht mit den alltagssprachlichen Begriffen der Ein- und Mehrfamilienhäuser zu verwechseln. Sowohl Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser als auch Häuser einer Hausgruppe können jeweils nur eine oder aber mehrere Wohneinheiten aufweisen und damit als Ein- oder Mehrfamilienhaus gelten.

In den Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3 entstehen zweigeschossige Einzel- und Kettenhäuser mit Grundstücksformaten mittlerer Größe (etwa 450 – 600 m²). Grundsätzlich möchte die Gemeinde den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke eindämmen, aber auf der anderen Seite würden zu kleine Grundstücksformate in der ländlichen Lage des Ortes am Bauplatzmarkt vermutlich nur bedingt nachgefragt werden. Daher wird als Maßstab das mittlere Maß gewählt. Die entsprechenden Baugrundstücke sind vor allem für junge Familien in der Eigentumsbildungsphase interessant.

Auf der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 entstehen größere Grundstücksformate (bis zu etwa 900 m²) welche die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Diese werden auch im ländlichen Raum aufgrund der steigenden Singularisierung der Haushalte bspw. durch Senioren aber auf der anderen Seite auch durch junge Erwachsene zunehmend gefragt.



Gleichzeitig ist das Angebot aufgrund des stark vorherrschenden individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde derzeit sehr begrenzt. In diesem Kontext sind auch Verlagerungseffekte am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Oft ist es zu beobachten, dass Senioren, nachdem die Kinder bereits ausgezogen sind und evtl. auch schon ein Partner verstorben ist, in viel zu großen Häusern („empty nest“) wohnen. Indem für diese Senioren kleinerer und an ihre Bedürfnisse angepasster Wohnraum geschaffen wird, werden die Häuser wieder für junge Familien frei.

Da der entsprechende Bereich im Vergleich zum restlichen Baugebiet aufgrund des Geländegefälles bereits etwas abgesenkt liegt und um das begrenzte Bauland möglichst umfangreich auszunutzen, sind in der Baugebietsteifläche WA(b) 1 bis zu drei Geschosse möglich. In der Abwägung wird dabei berücksichtigt, dass sich die entsprechende Bebauung in ihrer Kubatur ggf. in gewissem Maße von der Bebauung der anderen Bereiche des Plangebiets abheben wird. Sie bildet eine eigene Typologie und ist als solche ablesbar. Auch die Lage zwischen den Einmündungen der Straßen „Düttstein“ und „Lärchenstraße“ unterstreicht diese Konzeption.

In der betreffenden Baugebietsteifläche WA(b) 1 wird keine Hausform verbindlich vorgegeben, so dass bei der Bebauung zwischen Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in jeweils offener Bauweise gewählt werden kann. Hierdurch soll eine entsprechend flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden, die verschiedenen Bedarfen Rechnung trägt. Sollte die Gemeinde keinen geeigneten Abnehmer für die Grundstücke finden, welcher gewillt ist, die erwünschten Mehrfamilienhäuser zu errichten, können auch andere Bauformen wie bspw. das Einfamilienhaus realisiert werden.

In den angrenzenden Baugebietsteiflächen WA(b) 2-3 ist demgegenüber von einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung auszugehen, wenngleich mehrere Wohneinheiten grundsätzlich möglich sind. Insbesondere kleinere Einliegerwohnungen sind daher dennoch zu erwarten. Garagen, Carports und Nebenanlagen können straßenseitig angeordnet werden und bilden eine straßenraumgliedernde Abfolge. Die Hauptgebäude befinden sich dahingegen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und weisen eine attraktive Südausrichtung auf. Durch die vorgelagerte Zeile der Garagen, Carports und Nebenanlagen mit geringerer Höhenentwicklung können attraktive Hofsituationen geschaffen werden. Die Bebauung der Baugebietsteiflächen WA(b) 2-3 wird durch die durchlaufende straßenseitige Zeile der Garagen-, Carports und Nebengebäude gegliedert und rhythmisiert, wenngleich unterschiedliche Gebäudeformate für die Hauptgebäude vorgesehen sind.

In baugestalterischer Hinsicht sollen die neu hinzukommenden Baukörper der dörflich geprägten Umgebung Rechnung tragen. Dementsprechend wird die Dachlandschaft durch die Festsetzung des Satteldachs bestimmt. Gleichzeitig sollen aber auch modernere baugestalterische Elemente (wie bspw. Flachdachbauten) in verträglichem Rahmen Berücksichtigung finden, um dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu eröffnen.

Zur offenen Landschaft hin wird durch eine üppige Randeingrünung ein klarer Siedlungsrand ausgebildet. Ferner sichern Pflanzgebote und Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine ange-



messene Durchgrünung des Baugebiets. Auch das mögliche Maß der Flächenversiegelung soll sich in die dörfliche Umgebung einfügen und der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung tragen. Sechs geplante Straßenräume gliedern den Straßenraum zusätzlich und beleben das Ortsbild.

Es ist vorgesehen, die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets im Rahmen der Baugebietsausweisung zu verbessern, indem der landwirtschaftliche Verkehr auf einen Wirtschaftsweg südlich der neuen Baugrundstücke verlagert wird. Das bestehende Baugebiet „Am Gründlein“ wird damit von regelmäßig auftretenden Immissionen befreit. Die neuen Baugrundstücke werden wiederum durch die vorgesehene Randeingrünung von dem Wirtschaftsweg abgeschirmt. Zusätzlich wird östlich des Geltungsbereichs der bestehende Tropfen, der die Siedlungsstraße „Am Gründlein“ mit dem „Urspringer Weg“ verbindet, zurückgebaut und durch eine Schikane als Verkehrsberuhigung ersetzt. Diese führt zwangsläufig zu einer Geschwindigkeitsverringerung des ein- und ausfahrenden Verkehrs. Ebenso wird der Straßenquerschnitt der neuen Erschließungsstraße bzw. die neu ausgebaute Straße „Am Gründlein“ mit 6-7 m verhältnismäßig sparsam bemessen, damit es auch hier zu verringerten Durchfahrtsgeschwindigkeiten kommt.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs erläuterten Bedarfs nach neuen Wohnungsbauflächen werden die mit WA gekennzeichneten Flächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Als Beschränkung (b) werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, insbesondere Tankstellen und Gartenbaubetriebe, ausgeschlossen, da sie den angestrebten Charakter des Wohngebiets beeinträchtigen und nicht zur angestrebten Bau- und Parzellenstruktur passen würden. Ebenso würde es ansonsten zu einem vermehrten Ziel- und Quellverkehr kommen, der an dieser Stelle nicht erwünscht ist. Zudem beschränkt sich die Anwendung des § 13b BauGB auf die Wohnnutzung. Eine unnötige Aufweitung des Nutzungsspektrums könnte daher einen bauplanungsrechtlichen Konflikt herbeiführen. Für die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gibt es im Gemeindegebiet ausreichend anderweitige Möglichkeiten der Ansiedlung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung sind die maximal zulässige Grundfläche oder die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse.

5.2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung sowie der vorgesehenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur wird für die Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3 die zulässige GRZ mit 0,35 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO leicht unter der Obergrenze des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete liegt.



In der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 wird dahingegen eine maximal zulässige Grundfläche von 300 m² festgesetzt, was bei Grundstücksgrößen von etwa 900 m² einer GRZ von 0,33 entspricht. Hierdurch soll unter anderem das mögliche Gebäudevolumen in Maßen gehalten werden. Auf die Festsetzung einer GRZ wird für die Baugebietsteilfläche verzichtet, da es zwischen den einzelnen Baufenstern vermutlich zu unterschiedlichen Grundstücksgrößen und damit zu einem unterschiedlichen Bezugsrahmen kommen wird. Das betrifft insbesondere das westlichste Baufenster, das sich bei der Festlegung einer einheitlichen GRZ in der Baumasse deutlich von den beiden östlich gelegenen Baufenstern abheben würde. Daher wird ein absolutes Maß für die jeweiligen Baufenster gewählt. Dieses Maß darf auch bei Grundstücksteilungen innerhalb der Baufenster in Summe nicht überschritten werden. Die einzelnen Baufenster werden durch die Gemeinde auf einem zusammenhängenden Grundstück veräußert. Dem späteren Grundstückseigentümer wird dringend nahegelegt bei möglichen Grundstücksteilungen innerhalb der Baufenster die jeweilige Ausschöpfung der GR verbindlich festzulegen und in das Grundbuch einzutragen.

5.2.2 Gebäudehöhen

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, werden hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe (WH) einschränkende Festsetzungen getroffen. In der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 7,50 m und in den Baugebietsflächen WA(b) 2-3 mit 4,00 m beziffert. Für die Baugebietsteilfläche WA(b) 1 wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt. Eine Entstehung überdimensionierter Gebäude mit erheblicher Fernwirkung wird damit unterbunden. Der Einheitlichkeit halber und auch unter Berücksichtigung der zulässigen Geländeänderungen wird die Oberkannte der angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen herangezogen.

5.2.3 Geschossigkeit

Eingeschossige Bungalows sind nicht erwünscht, da sie nicht in das städtebauliche Konzept passen würden und deren bauliche Ausnutzung des Baulands verhältnismäßig schlecht ist. Es wird deshalb vorgegeben, dass flächendeckend mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten sind. In den Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3 entspricht dies auch dem zulässigen Höchstmaß, in der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 ist ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden, auch wenn dies unter Ausschöpfung der zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie der zulässigen Giebelbreite möglich gewesen wäre.

5.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Da unter bestimmten Umständen (bspw. innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen) Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster bzw. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist es erforderlich hierfür gesonderte Regelungen zu erlassen. Die max. zulässige Wandhöhe für die genannten Nutzungen wird daher mit 3,0 m festgesetzt. Sie werden sich der Bebauung innerhalb des Baufensters damit deutlich unterordnen.



5.3 Bauweise, Hausformen, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

5.3.1 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für die Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 die ortstypische offene Bauweise und für die Baugebietsteilfläche WA(b) 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht dabei einer einseitigen Grenzbebauung, die kleinere bzw. verdichtete Grundstücksformate ermöglicht. Die Stelle der einseitigen Grenzbebauung wird verbindlich vorgegeben, so dass immer zwei Kettenhäuser an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden. Zu den anderen Grundstücksgrenzen sind die regulären Abstandsflächen entsprechend der offenen Bauweise zu berücksichtigen. Hierdurch soll dennoch ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter mit Durchblicken zwischen den Gebäuden entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des Ziels des Flächensparens nicht angestrebt. In der abweichenden Bauweise sind nur Kettenhäuser zulässig.

5.3.2 Hausformen

In der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 wird keine gesonderte Hausform festgelegt, um die Möglichkeiten der Bebauung möglichst flexibel zu halten. Entsprechend der offenen Bauweise sind hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

In der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 wird das Einzelhaus verbindlich vorgegeben. Aufgrund der angestrebten Grundstücks- und Baustruktur sind Hausgruppen und Doppelhäuser hier nicht erwünscht.

In der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 wird das Kettenhaus verbindlich vorgegeben. Das Kettenhaus besteht aus einem Hauptbaukörper und einem eingeschossigen Zwischenbau, der auf der Grundstücksgrenze errichtet wird. Im Zwischenbau sind auch Hauptnutzungen zulässig. Durch seine im Vergleich zum Hauptbaukörper verringerte Geschossigkeit kommt es zu einer klaren Untergliederung der jeweils aneinandergebauten Kettenhäuser.

5.3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Sie stehen in engem Zusammenhang mit dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungskonzept und der damit verbundenen Anordnung der Gebäude. Die Baufenster ermöglichen durch ihre Zonierung eine zweckmäßige Anordnung und Dimensionierung der Baukörper, belassen aber auch Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken. Für eine bessere Ablesbarkeit und Untergliederung der Baukörper springt die Baugrenze im Bereich der Grenzbebauung der Kettenhäuser leicht zurück. Demnach sind die Zwischenbauten von den Außenkanten der Hauptgebäude etwas zurückversetzt.

Um die städtebauliche Konzeption abzusichern, sind in den Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3 Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.



Damit die Grundstücksnutzbarkeit in der Baugebietsteifläche WA(b) 1 nicht unnötig eingeschränkt wird, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen dort auch außerhalb der Baugrenze bzw. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m beträgt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass es nicht zu einer übermäßigen Einengung des Straßenraums durch eine heranrückende Bebauung kommt.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass offene Stellplätze und Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die städtebauliche Konzeption wird hiervon nicht negativ beeinträchtigt.

5.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung zu wahren, wird die Hauptfirstrichtung innerhalb der einzelnen Baugebietsteiflächen verbindlich vorgegeben. Ein häufiger Wechsel der Firstrichtung ist nicht erwünscht und würde zu einer Unruhe im Ortsbild führen.

Während die giebelständige Ausrichtung der Gebäude in den Baugebietsteiflächen WA(b) 1 und 3 flächensparsame, schmalere Grundstückszuschnitte ermöglicht, öffnen sich die Gebäudefassaden in der traufständigen Bauweise der Baugebietsteifläche WA(b) 2 in Richtung Süden und weisen damit eine sehr gute Besonnung auf. Der Wechsel zwischen trauf- und giebelständiger Bebauung macht die einzelnen Abschnitte der jeweiligen Bautypologien zusätzlich ablesbar.

5.4 **Grünflächen, Grünordnung**

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Sicherung einer für Wohngebiete angemessenen ökologischen Wertigkeit des Plangebiets sowie die Herstellung eines attraktiven und naturnahen Wohnumfelds. Mehrere Pflanzgebote und Festsetzungen zur Freiflächengestaltung gewährleisten eine gute Durchgrünung des Plangebiets und die Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft.

5.4.1 Randeingrünung

Entlang des Übergangs zur offenen Landschaft werden die Baugrundstücke innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch eine Randeingrünung aus Hecken, Sträuchern und Heister hinter pflanzt. Die für die Randeingrünung vorgesehene Fläche wird nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen in das Ökokonto der Gemeinde Birkenfeld aufgenommen und trägt zu einer Steigerung der ökologischen Wertigkeit im Gemeindegebiet bei.

Die Arten und Pflanzqualitäten sind nach der Tabelle für Laubbäume und Sträucher sowie dem Pflanzschema zu verwenden. Zudem wird festgesetzt, dass nur gebietseigene Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Röhn-Region) zu verwenden sind. Sie bilden für heimische Tierarten, Insekten, etc. Nahrung und Lebensraum. Exoten sind hierfür oft nicht geeignet, da sie bspw. keine Blüten (mit Nektar) besitzen. Auf der Südseite der Randeingrünung soll das Trimmen und Pflegen der Pflanzungen durch die Eigentümer der angrenzenden



Baugrundstücke übernommen werden. Dies soll vertraglich vereinbart werden. Auf der Nordseite kann die Gemeinde über den geplanten Wirtschaftsweg selbst für den Unterhalt sorgen.

5.4.2 Haus- und Straßenbäume

Die grüngestalterische Konzeption des Bebauungsplans sieht vor, dass die Hausbäume und die Bäume im öffentlichen Straßenraum in der dargestellten Anzahl entsprechend der Sortenliste für Bäume zu erstellen sind. Auf den privaten Baugrundstücken entspricht das einem Hausbaum je vollendeter 300 m² Grundstücksfläche. Die Bäume spenden Schatten, kühlen und beleben das Wohngebiet. Die Straßenbäume gliedern zusätzlich den öffentlichen Raum und rhythmisieren dessen Erscheinungsbild. Um eine gewisse Flexibilität bei der Freiflächengestaltung offen zu halten, darf der Standort der Hausbäume auf den privaten Grundstücken frei gewählt werden. Die öffentlichen Straßenbäume sind demgegenüber am Standort des Planeintrags anzupflanzen.

5.4.3 Freiflächenbegrünung

Es wird festgelegt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist der Grundstücksstraßenstoß zu mindestens 40% als unversiegelte Grünfläche anzulegen, damit eine durchlaufende Betonflucht vermieden wird und immer wieder Zäsuren mit Grün- und Beetflächen entstehen. Die zunehmend beliebten Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Hierdurch soll ein Mindestmaß an ökologischer Wertigkeit (Habitatfunktion) der unbebauten Flächen gesichert werden. Außerdem wird einer Überhitzung an heißen Sommertagen vorgebeugt.

5.4.4 Allgemeine Anforderungen

Um eine bessere Handhabung hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen zu haben, wird festgesetzt, dass den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist. Ferner gibt es klarstellende Festsetzungen zum Zeitpunkt der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und deren fachgerechten Pflege.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben möchte die Gemeinde die Bauherren nicht unnötig einschränken. Dennoch sind gewisse Regelungen erforderlich, um größeren gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Zudem soll sich das Baugebiet, wie bereits erläutert, in das dörfliche Umfeld einfügen.

5.5.1 Dachform, Dachneigung, Dachflächen

Entsprechend der umliegenden Siedlungsbereiche sind die Dächer als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu auszuführen.

Für Dächer sind nur unglasierte Ziegel- oder Betondachsteine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthraziter Farbgebung vorgesehen. Bedachungen in anderen, insbesondere bunten Farben sind unerwünscht. Die in geringfügigem Umfang zulässigen Baukörper und Bauteile



mit Flachdach dürfen begrünt werden und sind aus dem Straßenraum in der Regel nicht einsehbar.

Da die Nutzung der Solarenergie explizit erwünscht ist, wird klarstellend festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf und parallel zu den Dachflächen zulässig sind. Diese sind in die Dachfläche einzubinden und dürfen maximal 15 cm hervortreten. Bei größeren Abständen könnten die Paneele sonst als eigenständige Baukörper wahrgenommen werden.

5.5.2 Giebelbreite/Trauflänge

Die maximale Giebelbreite wird auf 15,00 m festgesetzt, um indirekt auch die möglichen Firsthöhen unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen zu begrenzen, da aufgrund der Dimensionierung der Baufenster zum Teil größere Giebelbreiten möglich wären.

Um eine ordentliche Proportionierung der Gebäude zu gewährleisten, muss die Firstlänge mindestens der Länge der Giebelbreite entsprechen oder diese überschreiten. Doppelhäuser und Hausgruppen werden in diesem Rahmen als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Trauflänge angesehen.

5.5.3 Dachgauben, Zwerchhäuser

Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind Einzelgauben als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Bei einer geringeren Dachneigung könnten sich die Gauben in der Dachfläche nicht ausreichend unterordnen. Aus demselben Grund darf die Summe der Breite aller Gauben je Dachfläche maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Zusätzlich werden Mindestabstände für die Gauben untereinander sowie zum Schnittpunkt Dach/Wand, zum First und zur Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Gauben in der Dachfläche zu sichern.

Zusätzlich sind Zwerchhäuser mit Sattel- oder Flachdach zulässig. Um zu gewährleisten, dass sich die Zwerchhäuser ebenfalls in der Dachfläche ausreichend unterordnen und nicht zu mächtig in Erscheinung treten, werden differenzierte Festsetzungen zur Breite der Zwerchhäuser und ihrer Relation zur Trauflänge des Hauptbaukörpers getroffen. Das entspricht einer Breite von bis zu 3,00 m je Zwerchhaus und einem summierten Anteil der Trauflänge der Zwerchhäuser von einem Drittel der Trauflänge des Hauptbaukörpers je Dachfläche für Zwerchhäuser mit Satteldach. Bei Zwerchhäusern mit Flachdach beträgt die entsprechende Breite maximal 4,00 m und der maximale summierte Traufängenanteil der Hälfte der Trauflänge des Hauptbaukörpers. Zusätzlich werden Mindestabstände für die Zwerchhäuser untereinander, zum First, zur Giebelwandfläche sowie zu den Gauben festgelegt, um ebenfalls eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Zwerchhäuser in der Dachfläche sicherzustellen.

5.5.4 Anbauten mit Quergiebel

Größere Quer- oder Winkelbauten sind grundsätzlich nicht erwünscht. Unter bestimmten Bedingungen sollen Anbauten mit Quergiebel aber dennoch zulässig sein, insbesondere dann, wenn sie sich dem Hauptbaukörper eindeutig unterordnen. Deshalb wird festgelegt, dass die Breite des Quergiebels nicht größer sein darf als die Giebelbreite des Hauptbaukörpers.



Ebenso wird die Grundfläche der Anbauten mit Quergiebel in Relation zur Grundfläche des Hauptbaukörpers gesetzt. Sie darf maximal einem Drittel von dessen Grundfläche betragen. Werden mehrere Quergiebel auf einer Gebäudeseite angeordnet, darf die Summe der Breite der Quergiebel analog zu den Zwerchhäusern mit Satteldach nur maximal ein Drittel der Trauflänge des Hauptbaukörpers betragen. Ferner wird zwischen Quergiebeln die nur bis zu maximal 2,00 m vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers hervortreten und denen, welche dieses Maß überschreiten, unterschieden. Da sich Erstere ausreichend unterordnen, darf ihre Wandhöhe von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen. Für Letztere wird festgelegt, dass jeweils nur ein solcher Quergiebel pro Traufseite angeordnet werden darf. Es werden Mindestabstände für die Quergiebel untereinander sowie zu den Gauben und Zwerchhäusern definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Quergiebel in der Dachfläche zu sichern.

5.5.5 Anbauten mit Flachdach

Um auch eine etwas modernere Bauweise zu ermöglichen, werden verschiedene Flachdachanbauten definiert. Durch die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich deren Dimensionierung und Anordnung bleibt jedoch gewährleistet, dass sie sich der regional-typischen Bauweise mit Satteldach ausreichend unterordnen.

Der Flachdachanbau des Typs 1 darf nur bis maximal 2,00 m vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers hervortreten. Er darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen. Die Summe der Breite der Flachdachanbauten des Typs 1 darf wie auch bei den Zwerchhäusern mit Flachdach nur maximal die Hälfte der Trauflänge des Hauptbaukörpers betragen. Ebenso werden Mindestabstände für die Flachdachanbauten untereinander, zu den Gauben, zu den Zwerchhäusern sowie zum First und der Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Flachdachanbauten in der Dachfläche und in Bezug zum Hauptbaukörper zu sichern.

Die Attika der Flachdachanbauten des Typs 2 muss vollständig unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegen. Ferner darf die Grundfläche des Anbaus nur maximal ein Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Der Anbau soll als eigenständiger Baukörper erkennbar sein, daher wird festgelegt, dass der Anbau an maximal zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein darf. Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf nur maximal 4,00 m betragen. Ferner ist der Flachdachanbau des Typs 2 nur in den Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3 zulässig. In der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 würde der Flachdachanbau sich aufgrund der größeren Kubatur der Gebäude schlechter einfügen beziehungsweise schnell zu mächtig wirken.

5.5.6 Flachdachzwischenbau bei Kettenhäusern

Die eingeschossigen Zwischenbauten der Kettenhäuser sind zwingend mit einem Flachdach zu versehen. Das unterstreicht die Untergliederung der beiden aneinanderggebauten Kettenhäuser als einzelne Baukörper und macht diese ablesbar. Als Mindestmaße werden eine Tiefe der Ausdehnung des Anbaus von der Grundstücksgrenze bis hin zum Anschluss an den Hauptbaukörper von mindestens 3,00 m und einer Länge parallel zur Grundstücksgrenze von



mindestens einem Drittel der Trauflänge des Hauptbaukörpers festgelegt. Durch den indirekt erwirkten Abstand des Hauptbaukörpers zur Grundstücksgrenze von mindestens 3,00 m wird analog zu den ansonsten gültigen Abstandsflächenvorschriften eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert.

5.5.8 Außenwandflächen

Um das Ortsbild nicht zu stören sind die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. Weitergehende Anforderungen an die Beschaffenheit der Außenfassaden werden nicht getroffen, um den Gestaltungsspielraum für die Bauherren nicht unnötig einzuschränken.

5.5.9 Garagen und Carports

Da die Garagen und Carports gegenüber dem Hauptbaukörper eindeutig untergeordnet sind, dürfen sie auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dies ermöglicht bspw. auch die Verwendung von preisgünstigen Fertiggaragen und -carports.

Primär aus verkehrstechnischen Gründen wird vorgegeben, dass auf den Baugrundstücken vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten ist, wenn keine automatische Toröffnungsanlage eingebaut wird. Ansonsten müssten die heranfahrenden Autos auf der Verkehrsfläche abgestellt werden, um auszusteigen und das Garagentor zu öffnen, was den Verkehrsfluss beeinträchtigen würde. Ebenso wird die Einsehbarkeit der Verkehrsflächen beim Ein- und Ausparken verbessert.

5.6 Gestaltung der Freiflächen

5.6.1 Geländeänderungen

Aufgrund des abschüssigen Reliefs ist ein ausreichender Spielraum für die Modellierung des Geländes, insbesondere zur Höheneinstellung der Gebäude und der Herstellung möglichst ebener und gut nutzbarer Freiflächen erforderlich. Das vorhandene Gelände darf daher um + oder - 1,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden. Zum Abfangen von Böschungen werden Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,00 m über dem fertigen Gelände zugelassen. Größere Stützmauern sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht erwünscht und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

5.6.2 Einfriedungen

Um den offenen und überschaubaren Charakter eines Wohngebiets zu wahren, sind die Einfriedungen als offene Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m über dem fertigen Gelände nicht überschreiten. Um dennoch eine gewisse Abschirmung zum öffentlichen Raum zu ermöglichen, dürfen die offenen Einfriedungen bei Bedarf hinterpflanzt werden. Zusätzlich sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig. Hierdurch soll es ermöglicht werden, insbesondere im Falle der Kettenhäuser von den Nachbarn abgeschottete private Bereiche zu schaffen.



5.6.2 Mülltonnen/Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortbildes sowie Geruchs- und Schmutzbelastigungen auf Nachbargrundstücke und den Straßenraum vermieden werden.

5.6.3 Haustechnische Anlagen

Um das Erscheinungsbild des Baugebiets nicht zu stören, sind haustechnische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, in der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 um mindestens um 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und baulich einzuhausen, wenn sie straßenseitig vor den Gebäuden errichtet werden. In den Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3 ist eine solche Festsetzungen nicht erforderlich, weil die Hauptgebäude ohnehin von der Straße abgerückt sind.

5.7 **Sonstige Festsetzungen**

5.7.1 Abstandsflächen

Auch wenn im Bebauungsplan alternative Regelungen getroffen werden könnten, gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. Eine Sonderregelung ist in Anbetracht der angestrebten Bau- und Grundstücksstruktur ohnehin nicht erforderlich. Auch die nachbarschützende Funktion der Abstandsflächen soll gewahrt bleiben.

5.7.2 Anzahl der Stellplätze

Um ausreichend private Stellplätze sicherzustellen sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Kleinere Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 50 m² sind hiervon ausgenommen und müssen nur jeweils einen Stellplatz nachweisen, da in diesem Fall grundsätzlich von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen ist. Da der Straßenraum bewusst sparsam bemessen wird, sollen die dort vorhandenen Stellplätze vor allem für Besucher und nicht für die Anwohner zur Verfügung stehen.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 **Verkehrerschließung**

Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der geplanten Baugrundstücke. Der Straßenquerschnitt wird dabei sparsam dimensioniert und beträgt überwiegend 6,00 m. Es ist vorgesehen eine etwa 3,00 m breite Verkehrsfläche, einen etwa 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen und einen etwa 1,50 m breiten Streifen für Baumscheiben anzulegen. Abschnittsweise ist eine Aufweitung des Straßenquerschnitts auf 7,00 m erforderlich, um dort den bestehenden Mischwasserkanal und die bereits vorhandenen Wasserleitung auch in Zukunft innerhalb der Verkehrsfläche abzubilden. Im Bereich der Lärchenstraße wird die Straßenverkehrsfläche aus einem ähnlichen Grund um ein kleines Eck aufgeweitet. An dieser Stelle soll die Entnahmestelle für eine erforderliche



Löschwasserzisterne errichtet werden. Die Zisterne selbst befindet sich unterirdisch unter der eigentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund der Durchgängigkeit der Straßen im Plangebiet ist eine gesonderte Wendeanlage nicht erforderlich. Darüber hinaus kann der Mehrzweckstreifen überfahren werden, so dass ein Begegnungsverkehr möglich ist. Es ist vorgesehen, die neuen Erschließungsleitungen möglichst im Mehrzweckstreifen zu führen. Autos können bei Bedarf auf der Straßenfläche zwischen den Baumscheiben abgestellt werden. Der Durchfahrtsverkehr im Plangebiet wird durch die sparsame Bemessung des Straßenquerschnitts und eventuell auch durch parkende Autos entschleunigt. Eine Befahrung mit größeren Bemessungsfahrzeugen wie bspw. einem Löschzug der Feuerwehr oder ein Müllfahrzeug ist dennoch möglich. Der 5,00 m breite geplante landwirtschaftliche Weg entlang des nördlichen Randes des Plangebiets wird nicht vollversiegelt. Es sind beidseitig Bankette vorgesehen. Zusätzlich ist ein 1,00 m breiter Streifen als Entwässerungsgraben geplant. Da es sich um einen leistungsfähigen Wirtschaftsweg handeln soll, muss die Verkehrsfläche ordentlich ausgebaut werden. Von einer Ausführung als Wiesenweg, mit wassergebundener Decke oder ähnlichem wird daher abgesehen. Der Wirtschaftsweg hat für die neuen Baugrundstücke keine Erschließungsfunktion.

6.2 Trink, Brauch- und Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Brauchwasserversorgung kann über das Leitungsnetz der Gemeinde bereitgestellt werden. Das Leitungsnetz wird an das örtliche Wassernetz des Baugebiets „Am Gründlein“ angeschlossen. Eine Wasserleitung wurde im Rahmen dessen Erschließung bereits abschnittsweise in der Straße „Am Gründlein“ verlegt. Die Wasserversorgung des Ortsnetzes Birkenfeld wurde im Oktober 2020 überrechnet. Es ist bekannt, dass im nordwestlichen Bereich des Ortes die Druckverhältnisse zu gering sind. Im Zuge der Errichtung des Neubaugebietes wird die Wasserleitung in der Straße „Am Gründlein“ und der „Burgstraße“ aber zu einer Ringleitung zusammengeschlossen, sodass eine Verschlechterung der Druckverhältnisse in den Bestandsgebieten ausgeschlossen werden kann. Die Gemeinde Birkenfeld wird in den nächsten Jahren einen neuen Hochbehälter im Bereich des Meisenbergs errichten, wodurch sich alle Druckverhältnisse im Ortsbereich verbessern. Für die Übergangszeit wird bei Grundstücksveräußerung vertraglich festgelegt, dass die Bauherren selbst für die erforderliche Druckerhöhung zu sorgen haben. Um den spezifischen Löschwasserbedarf für das Baugebiet sicherzustellen, wird im Bereich der Einmündung der „Lärchenstraße“ in die neu auszubauende Straße „Am Gründlein“ zusätzlich eine etwa 100 m³ umfassende Löschwasserzisterne eingebaut.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das geplante Baugebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Entsprechend der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sollen die neuen Baugrundstücke im Trennsystem entwässert werden. Gemäß der Zielhierarchie Versickerung vor Einleitung soll das anfallende saubere Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Die Böden im Plangebiet sind hierfür laut geotechnischem Bericht aber nur bedingt geeignet. Es kann zwar versickert werden, aber nur langsam. Daher ist ein gewisses Retentionsvolumen (Versickerungsmulde) für eine gedrosselte Versickerung vorzusehen. Nur das häusliche Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der



Straße "Am Gründlein" einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, insofern es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke verwendet wird, der geplanten Versickerungsmulde zuzuführen, ggf. über einen Oberflächenwasserkanal (östlicher Bereich des Baugebiets). Die Versickerungsmulde und der Oberflächenwasserkanal befinden sich innerhalb der nördlich der Baugrundstücke geplanten Randeingrünung, so dass keine wertvollen Baulandflächen verloren gehen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außeneinzugsgebiet erfolgt separat in einem geplanten Graben nördlich des geplanten Wirtschaftswegs mit Anschluss an den bestehenden Graben zum Egerbach. Auch der Überlauf der Versickerungsmulde kann an diesen Graben angeschlossen werden. Da die Straßenfläche der Straße "Am Gründlein" höhenmäßig nicht an die geplante Versickerungsmulde und/oder den Oberflächenwasserkanal nördlich des Baugebietes angeschlossen werden kann, erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dieser Straße ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal. Dieser ist bereits ausreichend dimensioniert und könnte prinzipiell auch das gesamte im Baugebiet anfallende Wasser aufnehmen.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, usw.) unterirdisch anordnen zu können. Da es insbesondere aufgrund der zunehmenden Bedeutung der E-Mobilität zu einem steigenden Strombedarf in den Neubaugebieten kommt, wird eine Transformatorstation am westlichen Rand des Plangebiets geplant. Die bestehende Freileitung innerhalb des Plangebiets wird zurückgebaut und erdverkabelt. Dies ist Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplans, ansonsten müssten entsprechende Schutzzonen beidseitig der Leitung berücksichtigt werden. Aufgrund der Verlegung der Verkehrsfläche der Straße „Am Gründlein“ im Westen des Plangebiets müssen bestehende Leitungen, insbesondere die der Telekom, teilweise verlegt werden.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Nach Erstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden die Baugrundstücke neu ausgemarkt und anschließend an Bauwillige veräußert. Um eine zügige Durchführung des Bebauungsplans zu gewährleisten, werden die Grundstücke bis auf Ausnahmen mit einem vertraglichen Baugesamt belegt. Im Gegensatz zum älteren Baugebiet „Am Gründlein“ soll es so längerfristig nicht zu einem Flickenteppich aus Baulücken kommen. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit einem örtlichen Bauunternehmen.

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Festgelegte Nutzungsart	Flächengröße
--------------------------------	---------------------



	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	10.421	61,8
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.234	13,0
Wirtschaftsweg mit Entwässerungsgraben	2.172	12,7
Öffentliche Grünfläche	2.267	13,2
Versorgungsfläche	36	0,2
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	1,71 ha	

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Auch wenn aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB vom Umweltbericht und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann, sind die Belange des Umweltschutzes dennoch in die Abwägung miteinzustellen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich von einem Eingriff in Natur und Umwelt auszugehen, auch wenn die vorhandenen Ackerflächen keine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die angestrebte Bebauung wird den Lebensraum beeinträchtigen. Sämtliche Belange des Artenschutzes und die Auswirkungen auf geschützte Arten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verankerten Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Arten (Schwarzbrache) wurden bereits durchgeführt. CEF-Maßnahmen sind laut saP nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher mit keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG verbunden. Auch für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden eine Neubepflanzung des Plangebiets mit heimischen Arten und eine ausreichende ökologische Wertigkeit sichergestellt. Es wird ein gut durchgrüntes und gegenüber der offenen Landschaft abgegrenztes Wohngebiet entstehen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, im Gegenteil der Ortsrand wird diesbezüglich eher aufgewertet. Die auf den Baugrundstücken entstehenden Grün- und Freiflächen werden nach Durchführung des Bebauungsplans als Lebensraum für siedlungstypische Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen dienen. Es kann argumentiert werden, dass das Habitatpotential im Gegensatz zum Status Quo ebenfalls verbessert wird.

Die neu geplante Randeingrünung wird in das gemeindliche Ökokonto eingespeist und kann zu einem späteren Zeitpunkt als Ausgleichsmaßnahme für andere Vorhaben herangezogen werden.

9.2 Bodenfunktion, Boden- und Grundwasserschutz

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Durch die geplante Bebauung und Versiegelungen des Bodens ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Auch die Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen wird verschlechtert. Durch die Inanspruchnahme des vormals landwirtschaftlich genutzten Bodens als Bauland werden die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodschG (bspw. Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, usw.) in Teilen dauerhaft zerstört. Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und dessen Funktionen für den Naturhaushalt zu begrenzen, wird der Grad der Oberflächenversiegelung durch die Festsetzung einer GRZ begrenzt. In Folge der vorgesehene Wohnnutzung sind keine nutzungsbedingten Beeinträchtigungen des Bodens oder des Grundwassers zu erwarten.

9.3 Denkmalschutz

Unweit westlich des Plangebiets befindet sich die Wendelinus Kapelle. Ein dazugehöriger Bildstock (syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule) ist unter der Aktennummer D-6-77-119-23 als Baudenkmal ausgewiesen. Die geplante Bebauung weitet sich in dessen engerem Wirkungskreis aus, weshalb eine Beeinträchtigung der denkmalschutzfachlichen Belange ausgegangen werden kann. Aufgrund der Randeingrünung, welche sich im angrenzenden Bereich befindet, und der maßvollen Bebauung halten sich die Auswirkungen aber in Maßen.

Bodendenkmäler sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Für den Fall, dass Bodentalertümer im Zuge der Baumaßnahmen aufgefunden werden, wird ein entsprechender Hinweis auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz (§ 8 Abs.1 und 2) und das vorgeschriebene Vorgehen in die Planurkunde aufgenommen.

9.4 Landwirtschaft

Bei den Flächen, die überbaut werden sollen, handelt es sich um überwiegend sehr guten Ackerboden, der damit zwangsläufig für eine Bewirtschaftung entfällt. Aufgrund des sich immer weiter zuspitzenden Biotop-, Arten- und Naturschutzrechts ist eine Überplanung nicht ackerbaulich genutzter Flächen im Außenbereich zunehmend schwierig. Zudem verfügt die Gemeinde aufgrund der kleinräumigen Rahmenbedingungen nicht über geeignete Alternativflächen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Ackerflächen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten, die in einem üblichen Umfang hin-



zunehmen sind. Von einer aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung ausgehenden Einschränkung der Landwirtschaft oder einer übermäßigen Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist erfahrungsgemäß nicht auszugehen.

9.5 Sonstige Belange

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich der Ziel- und Quellverkehr in der Straße „Am Gründlein“, zumindest was den wohnbezogenen, nichtlandwirtschaftlichen Verkehr betrifft, erhöhen. Es ist jedoch nicht von einer immissionsschutzfachlichen Richtwertüberschreitung hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung auszugehen.

Da es sich um eine überschaubare Siedlungsarrondierung handelt und sich die Planung in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortes einfügt, ist nicht von negativen Auswirkungen auf sonstige öffentliche und private Belange auszugehen. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur der Gemeinde ist als ausreichend zu bewerten.

10. Gesamtabwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Vor dem Hintergrund des benötigten Wohnungsraums, insbesondere für junge Familien, sind die moderaten Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und den Siedlungsbestand in Kauf zu nehmen. Die negativen Auswirkungen der Planung werden soweit möglich verringert und/oder ausgeglichen.

Die Gemeinde Birkenfeld sieht die vorliegende Planung als angemessen und erforderlich an.

11. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen dem Bebauungsplan bei:

- Büro Maier Landplan (04.08.2022): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Am Gründlein II“, Kreuzwertheim
- isu umweltinstitut GmbH (22.09.2022): Geotechnische Untersuchungen, Würzburg
- BRS Tiefbautechnisches Büro (15.11.2022): Baugebiet Gründlein II – Entwässerungskonzept, Marktheidenfeld



Birkenfeld, den 2022-xx-xx

Rothenfels, den 2022-xx-xx

für die Gemeinde Birkenfeld

.....

.....

Achim Müller, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner