

**A)**  
**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit  
integriertem Grünordnungsplan  
"Hummenberg IV b" im beschleunigten Verfahren der  
Innenentwicklung  
gem. § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)**

**Präambel:**

Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Sonnefeld die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Hummenberg IV b" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

**§ 1 Geltungsbereich der Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.11.2010 bleibt unberührt.

Der Textteil zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird ansonsten für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung vom 28.01.2000 geändert.

**§ 2 Festsetzungen durch Planzeichen**

Festsetzungen durch Planzeichen werden nicht geändert.

**§ 3 Änderung der textlichen Festsetzungen**

1. Die Festsetzung A 1.2 wird wie folgt geändert:

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Geschosse:

Bei drei Vollgeschossen (Z= III = UG + EG + DG)

GRZ 0,4

GFZ 0,7

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

2. Die Festsetzung A 1.3 entfällt.

3. Die Festsetzung A 2.3 wird wie folgt geändert:

Die Einhaltung der Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4. Die Festsetzung A 3.1 wird wie folgt geändert:

Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf bei Gebäuden, die oberhalb der jeweiligen Erschließungsstraße gebaut sind, auf der Bergseite des Gebäudes nicht über der natürlichen Geländehöhe liegen. Bei Gebäuden, die hangabwärts von der Erschließungsstraße gebaut werden, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf Höhe des Straßenniveaus liegen, bzw. darf maximal +/- 50cm davon abweichen.

5. Die Festsetzung A 4.2 entfällt.

6. Die Festsetzung B 5.1 S 2 entfällt.

7. Die Festsetzung B 6. entfällt.

8. Die Festsetzung B 7.1 wird wie folgt geändert.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Hecken zu erstellen. Ausnahmen gelten für Zufahrtsbereiche und Zuwegungen.

9. Die Festsetzung B 7.2 wird wie folgt geändert:

Die natürlichen Hecken dürfen nur aus heimischen standortgerechten Gehölzen bestehen.

10. Die Festsetzung B 7.3 entfällt.

11. Die Festsetzung B 8.1 wird wie folgt geändert:

Die Pflanzungen gemäß den Festsetzungen B 8.2 und B 8.3 sind entsprechend der Artenauswahlliste (vgl. Festsetzung B 8.4) vorzunehmen.

12. Die Festsetzung B 8.4 wird wie folgt geändert:

Der Satz „Die Heckenpflanzungen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Arten bestehen.“ entfällt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs 3 BauGB).

## **B) Verfahrensvermerke**

1. Der Rat der Gemeinde Sonnefeld hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB geändert.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ in der Fassung vom 20.09.2023 wurde mit der Begründung vom 04.10.2023 bis 06.11.2023 in der Gemeindeverwaltung Sonnefeld ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.09.2023 in der Zeit vom 04.10.2023 bis 06.11.2023 an der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat Sonnefeld hat mit Beschluss vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Sonnefeld, den .....  
Michael Keilich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt: Sonnefeld, den .....  
Michael Keilich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Sonnefeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hummenberg IV b“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sonnefeld, den .....  
Michael Keilich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## **C) Begründung**

### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Sonnefeld beabsichtigt, für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hummenberg IV b" einige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern. Zudem werden auch weitere Aspekte zur Bebauung der Grundstücke und örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB geändert.

Der Hintergrund kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 11.02.2000 rechtskräftig. Es wurden seinerzeit teilweise Flächen beplant, welche sich im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten befanden. Dieser Umstand wirkte sich verzögernd auf die Planrealisierung aus. Das südliche Plangebiet, die Verlängerung der Pommernstraße, wurde zeitnah erschlossen und bebaut.

Im Nordwesten wurde ein Teilbereich des Plangebietes infolge eines am 10.11.2010 rechtskräftig gewordenen Änderungsbebauungsplanes bebaut.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke im nördlichen Plangebiet konnte jedoch jahrelang nicht hergestellt werden. Erst im Jahr 2021 konnte die Verlängerung der Straße Kiefernweg durch einen Investor realisiert werden.

Seither werden die Grundstücke veräußert und die Planung wird gegenwärtig realisiert.

Konkreter Planungsanlass

Im Zuge dieser Realisierung konnte kein einziges Bauvorhaben ohne Abweichungen oder Befreiungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigt werden.

Die Gemeinde sieht sich daher dazu veranlasst, die Festsetzungen, welche in der Umsetzung der Planung Schwierigkeiten in Form von Abweichungen und Befreiungen bereiten, anzupassen. Das übergeordnete Ziel ist dabei eine zeitnahe Ausnutzung bestehender Baurechte und die damit verbundene auf Innenentwicklung ausgerichtete Stärkung der Wohnfunktion des Hauptortes Sonnefeld.

### **2. Begründung der Änderungen**

*1. Die Festsetzung A 1.2 wird wie folgt geändert:*

Neu:

*Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Geschosse:*

*Bei drei Vollgeschossen (Z= III = UG + EG + DG)*

*GRZ 0,4*

*GFZ 0,7*

Alt:

*1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Geschosse entsprechend den Eintragungen im Planteil:*

*bei drei Vollgeschossen (Z = III = UG + EG + DG) GRZ 0,3; GFZ 0,7*

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

### Begründung:

Durch den demographischen Wandel bedingt, werden viele Bauvorhaben in vorausschauender Art und Weise barrierefrei als Bungalows errichtet. Dies bedingt eine größere Grundfläche bei gleichbleibender Wohnfläche. Gleichzeitig werden Grundstücke mit kleinerer Fläche veräußert, um die bauliche Dichte zu erhöhen und dem Ansatz des Flächensparend Rechnung zu tragen. Eine maßvolle Erhöhung auf den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO trägt diesem Faktum Rechnung.

Handlungsbedarf besteht insbesondere dadurch, dass die Grundflächenzahl einen planerischen Grundzug darstellt. Abweichungen oder Befreiungen hiervon sind nicht möglich.

### *2. Die Festsetzung A 1.3 entfällt.*

1.3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wie sie laut §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich wäre, ist unzulässig.

Es gilt somit nunmehr § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In diesem Fall ist somit eine Überschreitung der GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 0,6 möglich.

### Begründung:

Siehe Begründung zur Änderung der Festsetzung A 1.2.

### *3. Die Festsetzung A 2.3 wird wie folgt geändert:*

#### Neu:

*Die Einhaltung der Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.*

#### Alt:

2.3 Für die Tiefe der Abstandsflächen vor Gebäuden gelten die Bestimmungen des Art. 6(4) und (5) der BayBO. Eine Anwendbarkeit des Art. 7(1) 1. Halbsatz gleicher Rechtsvorschrift wird damit ausgeschlossen.

### Begründung:

Die Festsetzung trägt der aktuellen BayBO Rechnung und verfolgt das Ziel einer verdichteten Bebauung.

### *4. Die Festsetzung A 3.1 wird wie folgt geändert:*

#### Neu:

*Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf bei Gebäuden, die oberhalb der jeweiligen Erschließungsstraße gebaut sind, auf der Bergseite des Gebäudes nicht über der natürlichen Geländehöhe liegen. Bei Gebäuden, die hangabwärts von der Erschließungsstraße gebaut werden, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf Höhe des Straßenniveaus liegen, bzw. darf maximal +/- 50cm davon abweichen.*

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

### Alt:

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßbodens darf bei Gebäuden, die oberhalb der jeweiligen Erschließungsstraße gebaut sind, auf der Bergseite des Gebäudes nicht über der natürlichen Geländeöhe liegen. Bei Gebäuden, die hangabwärts von der Erschließungsstraße gebaut werden, muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf Höhe des Straßenniveaus liegen bzw. darf maximal +/- 35 cm davon abweichen.

### Begründung:

Im Zuge der Planrealisierung wurde erkannt, dass eine leichte Flexibilisierung im Einzelfall die Erforderlichkeit von Befreiungen entbehrlich macht. Die stellt somit eine Vereinfachung und Kostenersparnis für die Verwaltung und die Bauherren dar.

Erhebliche städtebauliche Auswirkungen werden nicht befürchtet.

### *5. Die Festsetzung A 4.2 entfällt.*

- 4.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### Begründung:

Die Festsetzung steht einer Erhöhung der Wohneinheitendichte im Quartier entgegen. Deren Streichung soll das Flächensparen unterstützen und die Möglichkeit zur Errichtung kleinerer (Miet-)Wohneinheiten erweitern.

### *6. Die Festsetzung B 5.1 S 2 entfällt.*

- 5.1. Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßengrenzungsline) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB).

### Begründung:

Die Einfriedung des Hofraumes kann nach Auffassung der Gemeinde zugelassen werden.

### *7. Die Festsetzung B 6. entfällt.*

#### **6. Dächer (Art. 98 BayBO)**

- 6.1 Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig.
- 6.2 Ein Kniestock ist bei allen Hauptgebäuden zulässig. Dieser darf eine Höhe von 70 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, nicht überschreiten.
- 6.3 Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel und ziegelähnliches Material in Rot- und Brauntönen sowie schieferfarbenes Material verwendet werden.
- 6.4 Bei Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.
- 6.5 Die Dachdeckung der Dachgauben muß mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Die Summe der Länge aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 6.6 Auf jeder Dachfläche sind maximal zwei liegende Dachflächenfenster von insgesamt höchstens 2 qm Fensterfläche zugelassen.
- 6.7 Ausnahmen bei der Dachgestaltung sind möglich.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

### Begründung:

Die Vorschriften zur Dachgestaltung und zur Ausführung von Dächern sind umfangreich und restriktiv. Neuere Entwicklungen, insbesondere auch zur effizienten Nutzung erneuerbarer Energien und zu Dachbegrünung fanden seinerzeit naturgemäß ebenfalls keinen Eingang in die Planung.

Im Zuge der Planrealisierung wurde ebenfalls festgestellt, dass jedes beantragte Bauvorhaben im Hinblick auf die Festsetzungen zu Dächern mit Befreiungen einherging. Der Wegfall stellt somit eine Vereinfachung und Kostenersparnis für die Verwaltung und die Bauherren dar.

### *8. Die Festsetzung B 7.1 wird wie folgt geändert.*

#### Neu:

*Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Hecken zu erstellen. Ausnahmen gelten für Zufahrtbereiche und Zuwegungen.*

#### Alt:

7.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Hecken zu erstellen: Diese dürfen jedoch eine Höhe von 1 m über Bordstein nicht überschreiten. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Für Hecken gilt an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen keine Höhenbegrenzung.

### Begründung:

Die Gemeinde sieht in der Regel keine städtebauliche Erforderlichkeit, über die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinauszugehen. Die Abgrenzung zum öffentlichen Raum wird in gestalterischer Hinsicht aus städtebaulichen Gründen reglementiert, da diese Einfriedungen den Charakter des öffentlichen Straßenraumes prägen.

Ein Widerspruch zu der Änderung der Festsetzung B 5.1 S 2 soll zudem vermieden werden. Hof Tore sollen selbstverständlich nicht unter diese Regelung fallen.

### *9. Die Festsetzung B 7.2 wird wie folgt geändert:*

#### Neu:

*Die natürlichen Hecken dürfen nur aus heimischen standortgerechten Gehölzen bestehen.*

#### Alt:

7.2 Die natürlichen Hecken dürfen nur aus heimischen standortgerechten, mindestens 3 verschiedenen Gehölzen bestehen.

### Begründung:

Die städtebauliche Erforderlichkeit, drei verschiedene Gehölze zwingend zu verwenden, wird nicht länger gesehen. Auch eine Hainbuchenhecke stellt nach Auffassung der Gemeinde eine qualitativ hochwertige Einfriedung i.S.d. Bebauungsplanes dar.

### *10. Die Festsetzung B 7.3 entfällt.*

7.3 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

### Begründung:

Weitergehende Regelungen zu Einfriedungen werden nicht gewünscht.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

11. Die Festsetzung B 8.1 wird wie folgt geändert:

### Neu:

Die Pflanzungen gemäß den Festsetzungen B 8.2 und B 8.3 sind entsprechend der Artenauswahlliste (vgl. Festsetzung B 8.4) vorzunehmen.

### Alt:

8.1 Alle Pflanzungen sind entsprechend der Artenauswahlliste vorzunehmen.

### Begründung:

Festsetzungen zur Eingrünung und stadtklimatisch wirksamen Durchgrünung des Plangebietes sollten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Weitergehende Regelungen auf den Privatgrundstücken sind dagegen nicht erforderlich und stellen nach Auffassung der Gemeinde einen unnötigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar.

Zudem stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage nach der Durchführung und der Verhältnismäßigkeit der Vollzugskontrolle.

12. Die Festsetzung B 8.4 wird wie folgt geändert:

### Neu:

Der Satz „Die Heckenpflanzungen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Arten bestehen.“ entfällt.

### Alt:

8.4 Artenauswahlliste

#### Pflanzliste Sträucher:

Mindestqualität: 2 x V, H 100–125 cm

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Corylus avellana (Hasel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europæus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

#### Bäume:

Mindestqualität: Hochstamm 3 x V,  
StU 16–18 cm

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnußbaum)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Obstbaumhochstamm (Apfel, Birne,  
Kirsche, Zwetschge)

Die Heckenpflanzungen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Arten bestehen.

### Begründung:

Ein Widerspruch zu der Änderung der Festsetzung B 7.2 soll zudem vermieden werden.

Weitere Festsetzungen durch Zeichen oder Text werden nicht geändert.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der 1. Änderung vom 10.11.2010.



### **4. Bauplanungsrechtliche Bewertung und Wahl der Verfahrensart**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

Es handelt sich durchweg um ein Plangebiet im beplanten Innenbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Auswirkungen:

- Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan " Hummenberg IV b" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelbar.

### **5. Hinweise aus der Behördenbeteiligung**

Hinweis zur Feuergefahr (Stellungnahme AELF vom 11.10.2023):

Wir weisen zudem auf die durch den Klimawandel steigende Waldbrandgefahr hin. Anlagen, insbesondere wenn diese direkt mit offenen Feuerstätten in Verbindung stehen, sind oft Ursache/Opfer von unkontrollierten Feuern/Waldbränden. Art. 17 des BayWaldG verbietet diverse Gefahrenquellen wie offene Feuerstellen, das Absengen von Vegetation oder offenes Licht in Entfernungen von unter 100 m zum Waldrand, dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen.

Hinweis zum Schutz gegen hohe Grundwasserstände (Stellungnahme WWA vom 02.11.2023):

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt.

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz (Stellungnahme WWA vom 02.11.2023):

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az.II B5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (Stellungnahme WWA vom 02.11.2023):

1. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 8ff BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Hummenberg IVb“

bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwand) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

3. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 6ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich.

4. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept z.B. durch eine BBB (bodenkundliche Baubegleitung) zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

5. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten.

### 6. Umweltauswirkungen der Planänderung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen.</b> § 50 BImSchG wird beachtet.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen.</b> Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Keine Auswirkungen</b> Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen, Schutzgebiete sind nicht betroffen. Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB werden nicht berührt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Auswirkungen.</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken wird erhöht. Ein damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen ist anzunehmen. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Erschließungsanlagen sind bereits vollständig hergestellt, hier ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>geringe Auswirkungen</b> Zusätzliche Bodenversiegelung und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen sind anzunehmen. Dies betrifft auch das Abflussverhalten und die Versickerungsfähigkeit.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen.</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Auswirkungen.</b>

**Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 13. Dezember 2023  
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2023