Unterlage 1

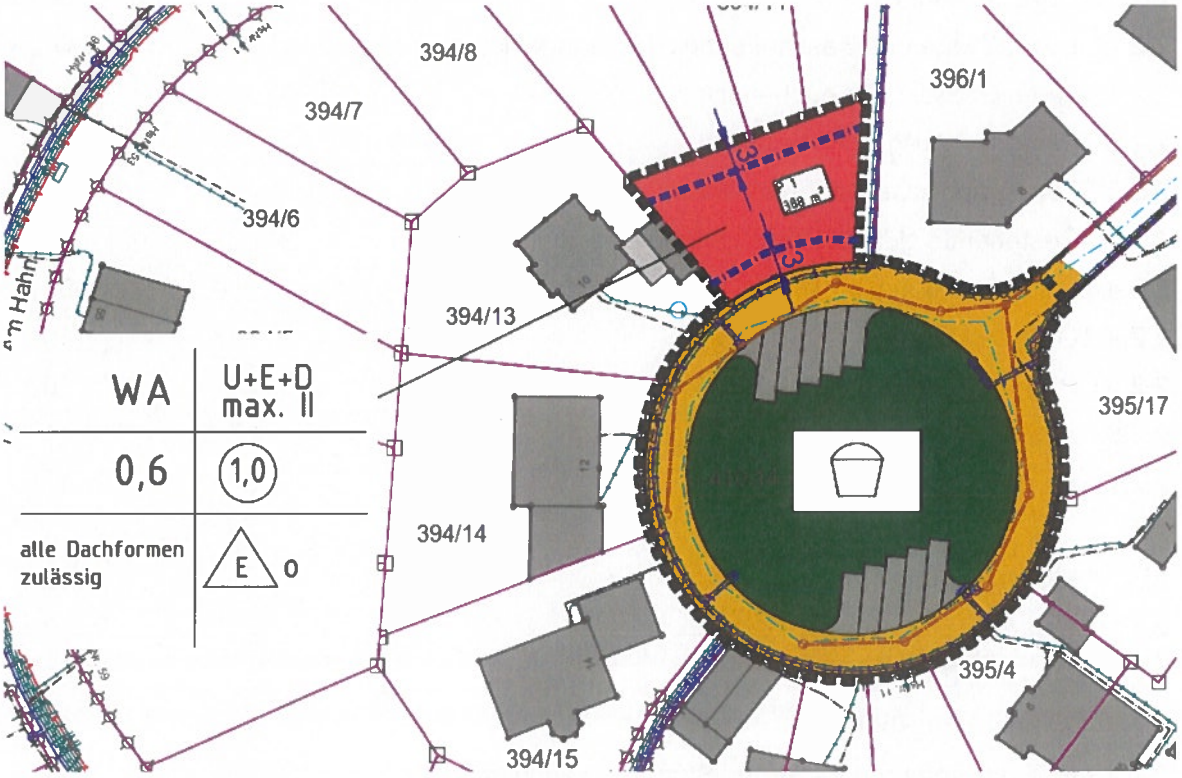
Begründung

vom 19. Mai 2026

zum Entwurf der 4. Änderung des

Bebauungsplanes „Am Hahn“

mit integrierter Grünordnung



Stadt Eltmann

Marktplatz 1
97483 Eltmann

Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Planungsgrundlagen**	**3**
1.1	Anlass zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“	3
1.2	Gesetzliche Grundlagen	4
1.3	Flächennutzungsplan	5
2.	**Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet**	**6**
2.1	Lage im Raum	6
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	7
2.2.1	Lage, Größe, Geltungsbereich	7
2.2.2	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	9
2.2.3	Topographische Gegebenheiten	9
2.2.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes	9
2.2.4.1	Flächennutzung	9
2.2.4.2	Grünbestand	10
2.2.5	Bau- und Bodendenkmäler	10
2.2.6	Auffüllungen/ Altlasten	11
2.2.7	Kampfmittel	11
3.	**Erschließung**	**12**
3.1	Verkehr	12
3.2	Ver- und Entsorgung	12
3.2.1	Außeneinzugsbereich	12
3.2.2	Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung	12
3.2.3	Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	12
3.2.4	Müllbeseitigung	12
4.	**Planungsziele**	**13**
4.1	Ziele der 4. Änderung	13
4.2	Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	13
5.	**Flächenbilanz**	**15**
6.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**16**
6.1	Allgemeines	17

6.2 Art der baulichen Nutzung 17
6.3 Maß der baulichen Nutzung 17
6.4 Höhenfestsetzung 17
6.5 Bauweise 19
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen 19

7. Immissionsschutz 20

8. Klimatische Auswirkungen des Bebauungsplanes 22

9. Bodenordnung/ Erschließungskosten 24

10. Verfahren 24

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“

Die Stadt Eltmann liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken. Eltmann gehört zum Landkreis Haßberge.
Eltmann liegt mit seinen Ortsteilen innerhalb des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ am Rande des Naturparks „Steigerwald“.
Das Baugebiet „Am Hahn“ liegt auf einem Plateau am südöstlichen Ortsrand der Stadt Eltmann.

Abbildung 1: Luftbild des Baugebietes „Am Hahn“ – Quelle: Bayernatlas

Die Stadt Eltmann veröffentlicht auf ihrer Homepage die in Eltmann und den Stadtteilen verfügbaren Immobilien (Grundstücke, Wohn- und Gewerbebauten, usw.) (https://eltmann.de/wirtschaft-wohnen/bauen-wohnen-und-mieten.html).

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme, sowie um eine Korrektur der Ist-Situation (Anordnung „Spielplatz“).

1.2 Gesetzliche Grundlagen (Stand 06.05.2026)

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ,
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348) m.W.v. vom 23.12.2025,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eltmann verfügt über einen festgestellten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits als WA-Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Hierdurch ist eine Entwicklung der 4. Änderung aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, hier die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltmann, nach § 8 Abs. 2 BauGB gegeben und es Bedarf keiner Anpassung.

Abbildung 2: Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltmann (Bereich „Am Hahn")

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Eltmann gehört zum Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Nach der Regionalplanung des bayerischen Staatsministeriums liegt Eltmann-Roßstadt in der Region Main-Rhön (3).
Die Stadt Eltmann ist eigenständig und hat mit ihren Stadtteilen ca. 5540 Einwohner.
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße B 26 in Ost- und Westrichtung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesautobahn A 70).

Abbildung 3: Lage der Stadt Eltmann im Raum (ohne Maßstab) – Quelle: OpenStreetMap

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen, bzw. südöstlichen Ortsrand von Eltmann. Im Süden und Osten grenzt das Baugebiet an die offene Flur. Im Norden und Westen grenzt es an die bestehende Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,25 ha.

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
410/14	Lärchenweg	Verkehrsfläche/ Grünfläche mit Spielplatz
410/15	Lärchenweg	Grünfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist im eingefügten Lageplan (Abbildung 3: Ausschnitt DFK) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

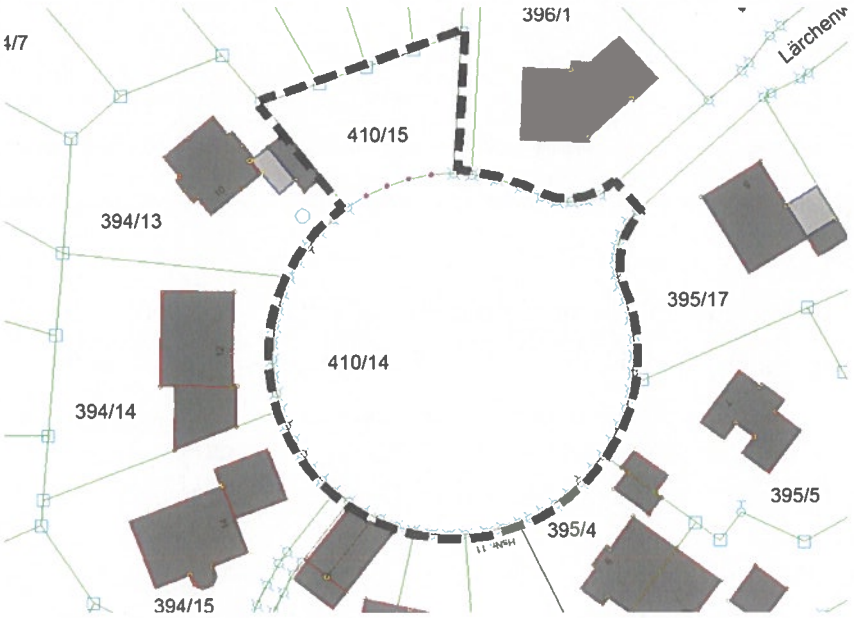


Abbildung 4: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Die Umweltbelange wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ berücksichtigt. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Hahn“ wird der Ausgleich für die überplante Grünfläche entsprechend der Kompensationsverordnung erbracht werden.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigung von Süden (313müNN) nach Norden (312müNN) beträgt ca. 1,5 % und von Osten (313müNN) nach Westen (313müNN) ca. 0 %.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplante Flächennutzung ist als WA festgesetzt. Das Baugebiet ist bereits erschlossen.

2.2.4.2 Grünbestand

Der Grünbestand in der Fläche des „Kreisels“ soll erhalten werden. Ggfs. soll dieser im Zuge des Ausgleichs für die Fl.-Nr. 410/15 entsprechend ergänzt werden.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Abbildung 5: Ausschnitt des Plangebietes (ohne Maßstab) – Quelle: Denkmalatlas Bayern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt oder verzeichnet.
Das näheste bekannte Bau- und Bodendenkmal ist die „Wallburg" (Aktennummer D-6-74-133-2) in ca. 530 m Entfernung.
Bei den bisherigen Erschließungs- und Baumaßnahmen traten keinerlei Funde auf.
Trotzdem werden in den Festsetzungen die Absätze 1 und 2 des Artikel 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unter Hinweisen beim Auffinden von Bodenfunden aufgeführt.

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
Ein entsprechender Hinweis auf das Verhalten beim Auffinden von Altlasten ist in den textlichen Festsetzungen unter IV. Hinweisen Pkt. 7. Altlasten aufgeführt.

2.2.7 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse oder Verdachtsmomente hierzu vor.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die An- und Abfahrt aus dem bereits erschlossenen Baugebiet wird nicht verändert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet „Am Hahn" ist an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der kommunalen Versorgungsbetriebe der Stadt Eltmann, bzw. den verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Plangebiet unterirdisch verlegt.

3.2.1 Außeneinzugsgebiet

Außeneinzugsgebiete wurden bereits bei der Erschließung berücksichtigt.

3.2.2 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Das Baugebiet „Am Hahn" wurde durch die Bayernwerk Netz GmbH erschlossen.

3.2.3 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der Telekommunikationseinrichtungen wurde durch die Deutsche Telekom durchgeführt.

3.2.4 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

4. Planungsziele

4.1 Ziele der 4. Änderung

a) Korrektur der tatsächlichen Nutzungen und Nachverdichtung auf der ursprünglich für den Spielplatz vorgesehenen Grünfläche.
b) Schaffung von verfügbarem Bauland.
c) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.
d) Ausweisung einer wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Bebauung.
e) Vermeidung von isolierten Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan/ BayBO durch eine erhebliche Vereinfachung der baulichen Festsetzungen.
f) Im Zuge des Neubaus des städtischen Kindergartens in Eltmann wurde ein Flächentausch mit einer Privatperson durchgeführt. Im Tausch gegen baureife Flächen im Bereich der Dr.-Georg-Schäfer-Straße wurde das Flurstück „Am Hahn“ mit der Fl.-Nr. 410/15 mit der Bedingung auf Baurecht getauscht.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Die Implementierung von Geschosswohnungsbau wurde auf Grund der exponierten Lage und der daraus resultierenden möglichen Beschattung der Unterlieger städtebaulich abgelehnt.
Hinsichtlich regenerativer Energien und Nutzung von Regenwasser werden lediglich Empfehlungen ausgesprochen, um die Bauwerber zu entlasten und um diesen den Zeitpunkt einer über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Nutzung freizustellen.

Bauweise	**Anzahl Bauparzellen**
Wohnbebauung	1
Bauparzellen gesamt	**1**

Die Größe der Bauparzelle ist das bestehende Flurstück. Um eine adäquate Bebauung zu gewährleisten, wurde eine höhere GRZ gewählt
Die Grundstücksgrößen bewegen sich, gegliedert nach Fläche und Nutzungsart in folgendem Rahmen:

Art der Nutzung	Größe in m²	Anzahl Bauparzellen
Wohnen	bis 400	1

5. Flächenbilanz

Die 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,25 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m²	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	2491	100,0
./. Verkehrsflächen	1027	41,2
./. Öffentliche Grünflächen, Anwandwege, Gräben, RRB's	1004	40,3
Parzellenflächen	388	18,5
=Nettobaufläche	(GRZ 0,6) = 233	-

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung der 4. Änderung des Baugebietes „Am Hahn" wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,6 GFZ: 1,0 Vollgeschosse: U+E+D, max. II
Diese GRZ-/GFZ-Kombination wurde festgesetzt um einen bestmöglichen Kompromiss zwischen Bodenversiegelung und Bebaubarkeit im Geltungsbereich zu gewährleisten.

6.4 Höhenfestsetzung

Die Höhenfestsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan „Am Hahn" übernommen. Sie dienen zur Vereinheitlichung des Baugebietes.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise mit Einzelhäusern zu bebauen.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.7 Sonstige Festsetzungen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/ Carports auf dem Baugrundstück zu errichten. Der Stauraum wird auf das Mindestmaß 3,00 m festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen und innerhalb der entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu dulden.

8. Klimatische Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f).

Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern wurden im Stadtrat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses erörtert. Dieser kam hierbei zu dem Schluß, dass auf Grund der Lage der Bauparzelle hierzu keine Verschlechterungen erkennbar wären.
Weiterhin soll die 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Dies wird durch die gewählte Verfahrensart, sowie den darin enthaltenen Vorgaben (>20.000 m², usw.) begründet und entsprechend bekannt gemacht.

Bei der Umsetzung und Anwendung erneuerbarer Energien wird auf Freiwilligkeit gesetzt, da der Stadtrat Eltmann der Überzeugung ist, dass die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Klima- und Umweltschutz ausreichend sind.
Höhere GRZ/GFZ-Zahlen bei zusätzlicher Dämmung wurden erörtert, aber verworfen. Die überbaubare Fläche ist bedingt durch die GRZ von 0,6 ausreichend groß bemessen.
Weitere freiwillige Ergänzungen zu privaten Klima- und Umweltschutzbeiträgen werden seitens der Stadt gerne gesehen.
Da diese Maßnahmen durchwegs nicht kostengünstig umzusetzen sind, wird somit den Bauwerbern offengelassen, wann und ob sie darüberhinausgehende Maßnahmen umsetzen. Die Art und der Umfang der verfahrensfreien Möglichkeiten des Art. 57 BayBO stehen hierzu jedem offen. In Art und Umfang darüberhinausgehende Maßnahmen werden, solange hierdurch kein Dritter geschädigt oder belästigt wird und dies im Einklang mit der Nutzungsart WA möglich ist, die erforderliche Unterstützung der Stadt Eltmann erhalten.

Die Stadt Eltmann geht davon aus hinsichtlich der Faktoren Eingriff in die Natur, Umwelt- und Klimaschutz, erneuerbare Energien und deren nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten, sowie dem Faktor Bauherrenschaft (monetäre und gestalterische Gründe) den im Einzelfall bestmöglichen Kompromiss gefunden zu haben.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich.

9. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Grundstücke sind bereits seitens des ADBV geteilt und im Grundbuchamt erfasst. Die Erschließung des Baugebietes wurde bereits durchgeführt.

10. Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren im Regelverfahren durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

aufgestellt

Technisches Büro Werner

Peter Ruck
Eltmann, 19. Mai 2026

Stadt Eltmann

Purkert, 1. Bürgermeister
Eltmann, 19. Mai 2026