

Begründung

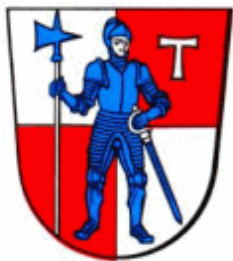
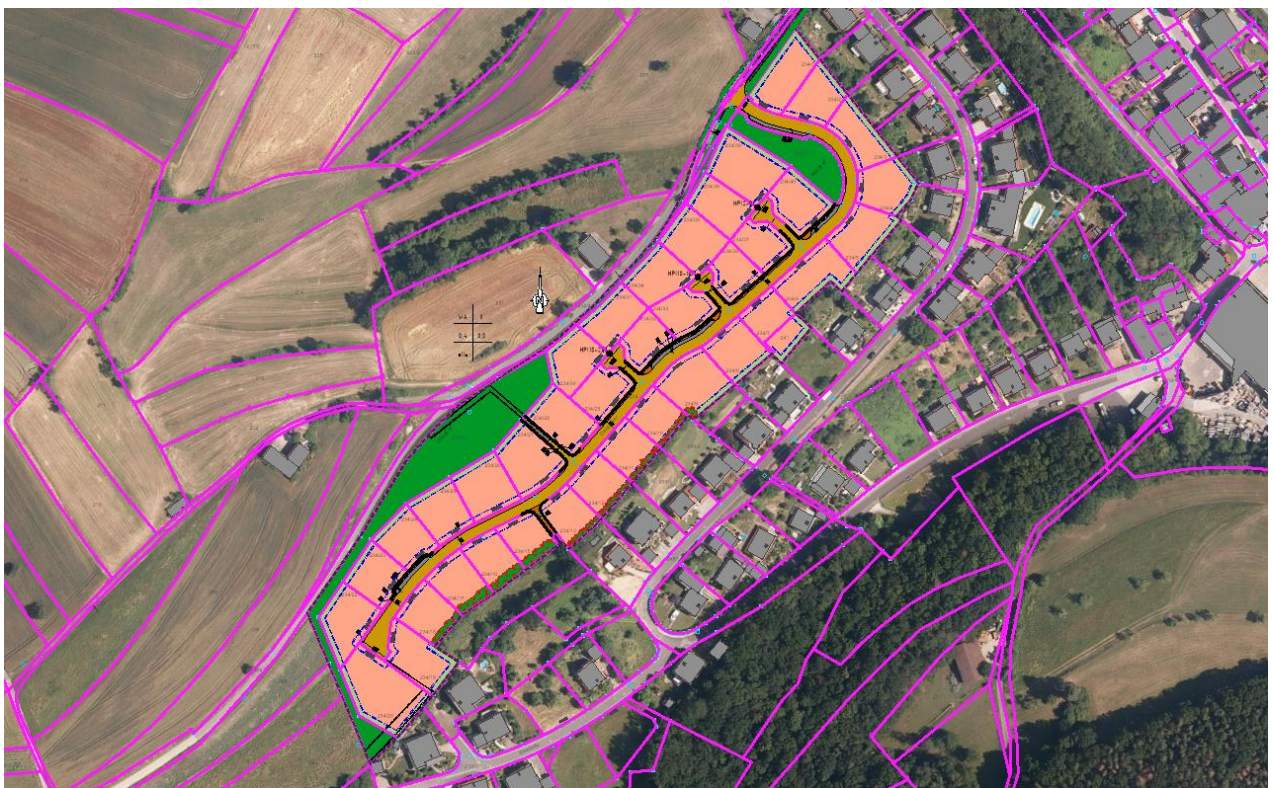
vom 05. Februar 2025

zum Vorentwurf der

1. Änderung des

Bebauungsplanes „Steigäcker“

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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steigäcker	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen	4
1.3 Flächennutzungsplan	5
1.4 Klima	6
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	8
2.1 Lage im Raum	8
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	9
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich	9
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	11
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	11
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes	11
2.2.4.1 Flächennutzung	11
2.2.4.2 Grünbestand	12
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	12
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten	13
2.2.7 Kampfmittel	13
3. Erschließung	14
3.1 Verkehr	14
3.2 Ver- und Entsorgung	14
3.2.1 Außeneinzugsbereich	14
3.2.2 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung	14
3.2.3 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	14
3.2.4 Müllbeseitigung	14
4. Planungsziele	15
4.1 Ziele der 1. Änderung	15
4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	15
5. Flächenbilanz	17

6.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
6.1	Allgemeines	19
6.2	Art der baulichen Nutzung	19
6.3	Maß der baulichen Nutzung	19
6.4	Höhenfestsetzung	19
6.5	Bauweise	21
6.6.1	Überbaubare Grundstücksflächen	21
7.	Immissionsschutz	23
8.	Bodenordnung/ Erschließungskosten	24
9.	Verfahren	25

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steigäcker“

Die Stadt Eltmann liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken. Eltmann gehört zum Landkreis Haßberge.

Der Ortsteil Roßstadt liegt ca. 6 km östlich der Stadt Eltmann. Verkehrstechnisch ist Roßstadt über die B 26 aus Richtung Eltmann angebunden.

Eltmann liegt mit seinen Ortsteilen innerhalb des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ am Rande des Naturparks „Steigerwald“.

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>).

Da es sich um ein bereits erschlossenes Baugebiet handelt, und die 1. Änderung vorrangig eine Aktualisierung der Festsetzungen in Absprache mit dem LRA Haßberge behandelt, wird auf einen Bedarfsnachweis verzichtet.

1.2 Gesetzliche Grundlagen (Stand 05. Februar 2025)

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), mWv. 01.01.2024
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), mWv. 07.07.2023
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4G des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 620) geändert worden ist, mWv. 01.01.2025
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
-

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eltmann verfügt über einen festgestellten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Derzeit erfolgt die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltmann. Hiervon ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker“ betroffen.



Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Bereich Eltmann-Roßstadt

Die rot markierte Fläche wurde mittlerweile aus dem LSG Steigerwald herausgelöst. Die grüne L-Linie stellt den aktuellen Verlauf der Grenze des LSG dar.

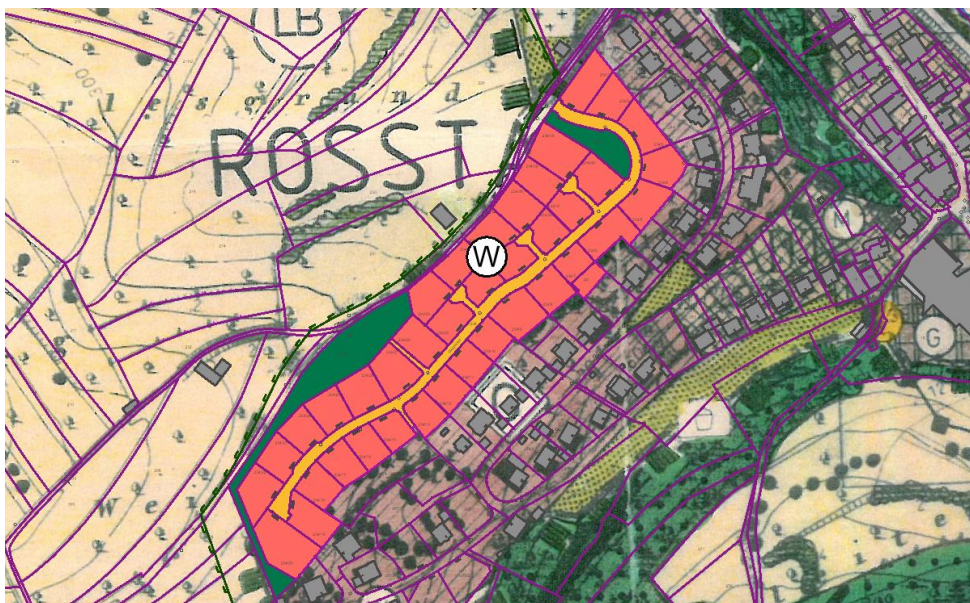


Abb. 2: derzeitige 7. Änderung des Flächennutzungsplans Eltmann-Roßstadt

1.4 Klimaschutz

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.

Bei der Implementierung 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 überbaubaren Flächen sind 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.

Bezüglich der Änderung der Geschossigkeiten von I+DG auf II Vollgeschosse, werden auf Grund der Hanglage nur geringfügige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erwartet. Begründet wird dies durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,50m, bzw. 6,50m OK Attika bei Dachneigungen geringer als 5°.

Weiterhin ergibt sich durch den Entfall der Reihenhausbauung eine aufgelockerte Bebauung, welche das lokale Mikroklima durch die verringerte Versiegelung positiv beeinflussen wird.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Roßstadt der 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. Der Stadtteil Roßstadt hat derzeit ca. 300 Einwohner.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße B 26 in Ost- und Westrichtung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesautobahn A 70).

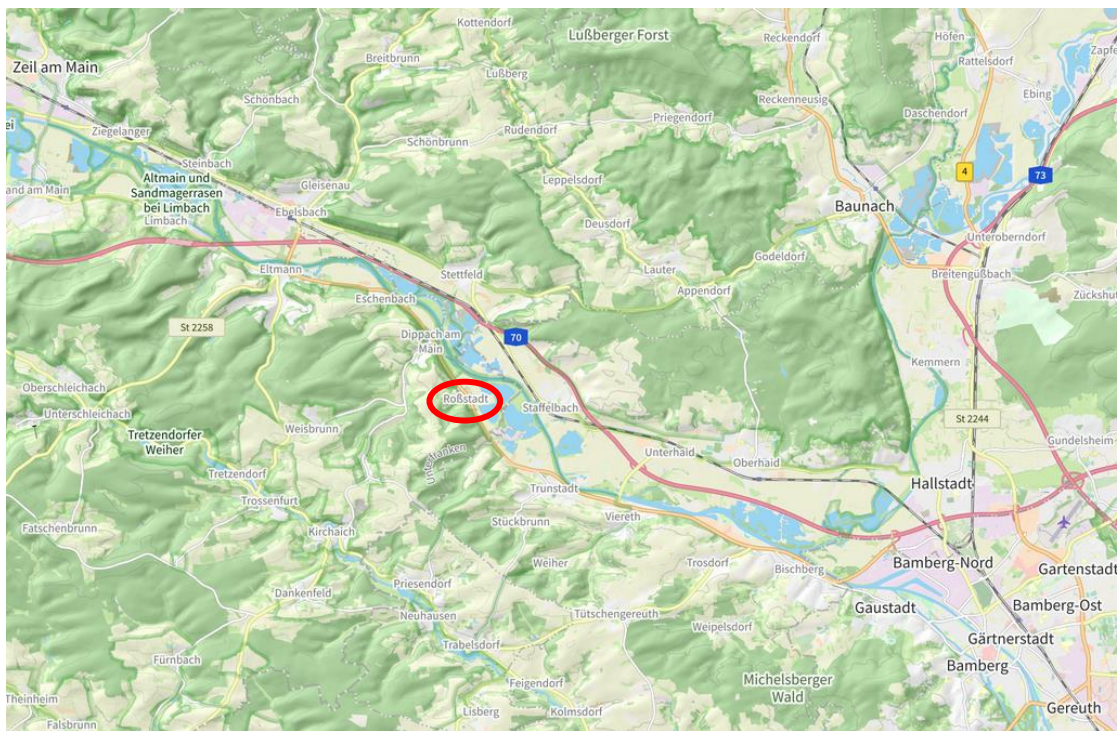


Abbildung 3: Lage des Stadtteils Roßstadt im Raum (ohne Maßstab) – Quelle: OpenStreetMap

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Roßstadt. Im Nordosten und Osten grenzt das Baugebiet an die offene Flur. Im Süden, Westen und Südwesten grenzt es an die bestehende Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,87 ha.

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
234	Steinäcker	Verkehrsfläche
234/1	Steinäcker 1	Bauparzelle
234/2	Steinäcker 3	Bauparzelle
234/3	Steinäcker 5	Bauparzelle
234/4	Steinäcker 7	Bauparzelle
234/5	Steinäcker 9	Bauparzelle
234/6	Steinäcker 11	Bauparzelle
234/7 und 241	Steinäcker 13	Bauparzelle
234/8	Steinäcker 15	Bauparzelle
234/9	Steinäcker 17	Bauparzelle
234/10	Steinäcker 19	Bauparzelle
234/11	Steinäcker 21	Bauparzelle
234/12	Steinäcker 23	Bauparzelle
234/13	Steinäcker 25	Bauparzelle
234/15	Steinäcker 27	Bauparzelle
234/16	Steinäcker 29	Bauparzelle
234/17	Steinäcker 31	Bauparzelle
234/18	Steinäcker 33	Bauparzelle
234/19	Steinäcker 35	Bauparzelle
234/20	Steinäcker 37	Bauparzelle
234/21	Steinäcker	Grünfläche
234/22	Steinäcker 38	Bauparzelle
234/23	Steinäcker 36	Bauparzelle
234/24	Steinäcker 34	Bauparzelle

234/25	Steinäcker 32	Bauparzelle
234/26	Steinäcker 30	Bauparzelle
234/27	Steinäcker 28	Bauparzelle
234/28	Steinäcker 26	Bauparzelle
234/29	Steinäcker 24	Bauparzelle
234/30	Steinäcker 22	Bauparzelle
234/31	Steinäcker 20	Bauparzelle
234/32	Steinäcker 18	Bauparzelle
234/33	Steinäcker 16	Bauparzelle
234/34	Steinäcker 14	Bauparzelle
234/35	Steinäcker 12	Bauparzelle
234/36	Steinäcker 10	Bauparzelle
234/37	Steinäcker 8	Bauparzelle
234/38	Steinäcker 6	Bauparzelle
234/39	Steinäcker 4	Bauparzelle
234/40	Steinäcker 2	Bauparzelle
234/41	Steinäcker	Grünfläche
234/42	Steinäcker	Grün-/ Verkehrsfläche
Teilfläche 233	Steinäcker	Grünstreifen
Teilfläche 232	Steinäcker	Grün-/ Verkehrsfläche
Teilfläche 232/3	Steinäcker	Grün-/ Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist im eingefügten Lageplan (Abbildung 4: Ausschnitt DFK) mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.



Abbildung 4: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Die Umweltbelange wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steigäcker“ berücksichtigt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker“ werden die Belange von einem Fachplanungsbüro für Grünplanung neu bewertet.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigung von Südost (308müNN) nach West (290müNN) beträgt ca. 22 % und von Südost (308müNN) nach Nordwest (277müNN) ca. 9 %.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplante Flächennutzung ist als WA festgesetzt. 2024 wurde die Erschließung des Baugebietes „Steigäcker“ abgeschlossen.

2.2.4.2 Grünbestand

Die im Westen verlaufende Hecke wurde gemäß ursprünglicher Grünplanung erhalten. Die in den Festsetzungen als Grünflächen ausgewiesenen Flächen werden derzeit angelegt.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler



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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt oder verzeichnet.

Im der Nähe befinden sich ein Wegekreuz und ein Friedhofskreuz außerhalb des Geltungsbereiches.

Zusätzlich 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 wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen 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 „Steigäcker“ ist an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Kommune und der 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 „Steigäcker“ wurde durch die Bayernwerk Netz GmbH erschlossen.

3.2.3 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der TK-Einrichtungen wurde durch die 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 1. Änderung

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden und Schaffung demographisch erforderlicher Infrastruktur
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- 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.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Die Planungsstruktur und die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend angepasst die derzeitige Nachfrage zu befriedigen.

Der Stadt Eltmann liegen bereits mehr verbindliche Nachfragen für Bauplätze in den entsprechenden Größen vor, als das Baugebiet „Steigäcker“ abdecken kann. Auf Grund der nachgefragten Bauformen und Bauweisen, wie auch durch eine seitens der Stadt Eltmann durchgeführte Befragung der Bauwerber nach kompakteren Bauformen, wie Reihenhäusern o.ä. zeigte auf, dass diese Bauweise hier nicht über eine entsprechende Nachfrage verfügt, weswegen die für Reihenhausbauung vorgesehenen Bauplätze zu Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser gewandelt wurden.

Sollten sich doch noch im Nachgang hierfür Interessenten finden, so wird es durch die einzig festgesetzte Bauweise „o“ – offen Bebauung ermöglicht, Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrparteienhäuser mit 2 Vollgeschossen bis zu einer Hausfrontlänge von 50m zu errichten.

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	38
Bauparzellen gesamt	38

Die Größen der einzelnen Bauparzellen bemisst sich nach der Art der geplanten Nutzung und der bedarfsgerechten Nachfrage.

Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und der demographischen Nachhaltigkeit für den Stadtteil Roßstadt werden daher vermehrt mittlere Grundstücksgrößen von ca. 556m² - 1313m² ausgewiesen.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich, gegliedert nach Fläche und Nutzungsart in folgendem Rahmen:

Art der Nutzung	Größe in m ²	Anzahl Bauparzellen
Wohnen	bis 600	5
Wohnen	600 – 700	13
Wohnen	700 - 800	11
Wohnen	800 - 900	6
Wohnen	900 - 1000	1
Wohnen	>1000	2

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,87 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m ²	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	38717	100,0
./. Verkehrsflächen	5549	14,3
./. Öffentliche Grünflächen, An- wandwege, Gräben, RRB's	5288	13,7
Parzellenflächen	27880	72,0
=Nettobaufläche	(GRZ 0,4) = 11152	-

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,87 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Baugebietes „Steigäcker“ wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Nutzungsart WA wird auf Grund der angrenzenden bestehenden WA-Flächen und der geplanten Nutzungsart beibehalten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 Vollgeschosse: II

Diese GRZ-/GFZ-Kombination wurde festgesetzt um einen bestmöglichen Kompromiss zwischen Bodenversiegelung und Bebaubarkeit im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf Grund von moderneren Bauformen und durch den Entfall von Dachformvorgaben von „E+D“ in „II: KG+EG/ EG+DG/ EG/ OG“ geändert.

Hierdurch kann bedingt durch die Topographie im Bereich östlich der Erschließungsstraße das Kellergeschoß als Vollgeschoß ausgeführt werden. Wird diese Bauweise gewählt, so kann außer dem Erdgeschoß kein weiteres Vollgeschoß ausgeführt werden; d.h. die Wohn-/ Nutzfläche darf nicht mehr als 2/3 der darunterliegenden Fläche betragen.

6.4 Höhenfestsetzung

Zur Vereinfachung der Festsetzungen wurde eine einheitliche Höhenfestsetzung für das gesamte Baugebiet getroffen.

Wohnhäuser:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird für die Höhenfestsetzungen als maßgeblich festgesetzt. Diese darf wie im Bebauungsplan unter Punkt 4. Höhenfestsetzung dargestellt maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände des gewählten Standortes liegen. Eine einheitliche Höhenfestsetzung mit einem fixen Bezugspunkt, z.B. OK Erschließungsstraße ist auf Grund der lokalen Topografie nicht möglich.

Garagen:

Bedingt durch die Hanglage wird für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) eine maximale grenzseitige Höhe der Garage von 3,00 m über OK FFB Ga. als zulässig festgesetzt.

Notwendige (grenzseitige) Stütz- und Sicherungsbauwerke inklusive ihrer Absturzsicherungen lösen in Kombination mit der Einhaltung der festgesetzten maximalen grenzseitigen Höhe entgegen Art. 6 BayBO keine Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück aus.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.

Bauformen werden nicht festgesetzt.

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 in § 2 (1) GaStellV geforderte vorgelagerte Stauraum wird auf 5,00m festgesetzt.

Bei einer durchschnittlichen Steigung von > 1:1 darf bei Carports und bei Garagen unter Verwendung eines fernbedienbaren elektrisch betätigten Garagentores der vorgelagerte Stauraum auf 1,00m reduziert werden.

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.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befindet sich gem. Baugenehmigung vom 16.07.2021, Az. III/2 – 602/1 – BV-Nr.: 313/21 ein „Pferdeoffenstall mit Pflegeplatz (für 9 Pferde) an ein best. Gebäude mit Festmistlager sowie Errichtung einer Bewegungs-, Koppel- und Paddockfläche mit Einfriedung“.

Die am 05.07.2022 genehmigte Tektur zur o.g. Baugenehmigung, Az. III/2 – 602/1 – BV-Nr.: 352/22 beinhaltet eine geänderte Lage des Bewegungsplatzes.

In der Baugenehmigung vom 16.07.2021 wurde für Offenstall/ Putzplatz und Festmistlager, bzw. geruchsrelevanten Funktionsflächen ein Mindestabstand von 45 m zur Geltungsbereichsgrenze des Baugebietes „Steigäcker“ festgesetzt.

Genehmigt wurde die Haltung von 9 Pferden.

D.h. rechnerisch ergibt sich für die Anzahl $9 * 1,2 = 10,8$ GV. Gemäß nachfolgender Graphik lässt sich durch **Abstand(GV-Zahl) = 0,4 * (GV-Zahl) + 40** der notwendige Mindestabstand errechnen.

In diesem Fall: **$0,4 * 10,8 + 40 = 44,32$ m**

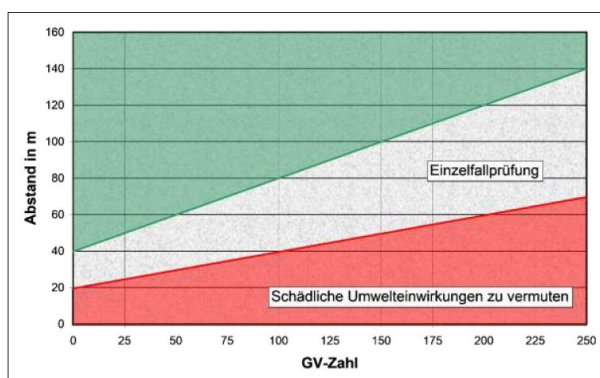


Bild 1: Abstand von Pferdehaltungen zu Wohngebieten

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind keine Überschreitungen der jeweiligen Beurteilungspegel zu erwarten.

Gemäß der Tektur Genehmigung seitens des Immissionsschutzes keine erkennbaren Bewertungskriterien zur ursprünglichen Baugenehmigung erkennbar waren, wurde der Bewegungsplatz nach wie vor den nicht relevanten Geruchsquellen zugeordnet und mit keinem Mindestabstand eingeschränkt.

Seitens der Stadt Eltmann ergingen die folgenden Auflagen für die Tektur:

1. Auf dem Bewegungsplatz darf mit Pferden nur zeitlich begrenzt gearbeitet werden.
2. Eventuell anfallender Dung ist unverzüglich nach der Nutzung des Bewegungsplatzes zu entfernen.

Da bei den beiden angeführten Genehmigungsverfahren bereits das Baugebiet „Steigäcker“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht berücksichtigt wurde, wird von keinem erhöhten Konfliktpotential zur Wohnbebauung ausgegangen. Die tatsächlichen Abstände gemessen ab Mitte der Emissionsquelle sind ausreichend.



Abb. 6: Luftbild der Stallanlage

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

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

9. 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, 05. Februar 2025

Stadt Eltmann

Ziegler, 1. Bürgermeister

Eltmann, _____
