

# **Markt Sommerhausen**

## **13. Änderung Bebauungsplan Nr. 1**

### **Begründung der Änderung**

Entwurf

WEGNER

---

STADTPLANUNG

**Markt Sommerhausen  
Hauptstraße 15  
97286 Sommerhausen**

**Bearbeitung:**

**WEGNER**  

---

**STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870  
Fax 0931/99 13871

info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing- (FH) Franziska Klose, Architektin + Stadtplanerin

aufgestellt: 10.07.2025  
geändert:

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	4
2. Geltungsbereich .....	4
3. Planungsrechtliche Situation .....	5
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB .....	5
5. Geänderte Festsetzungen im Rahmen der 13. Änderung .....	5
6. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....	7

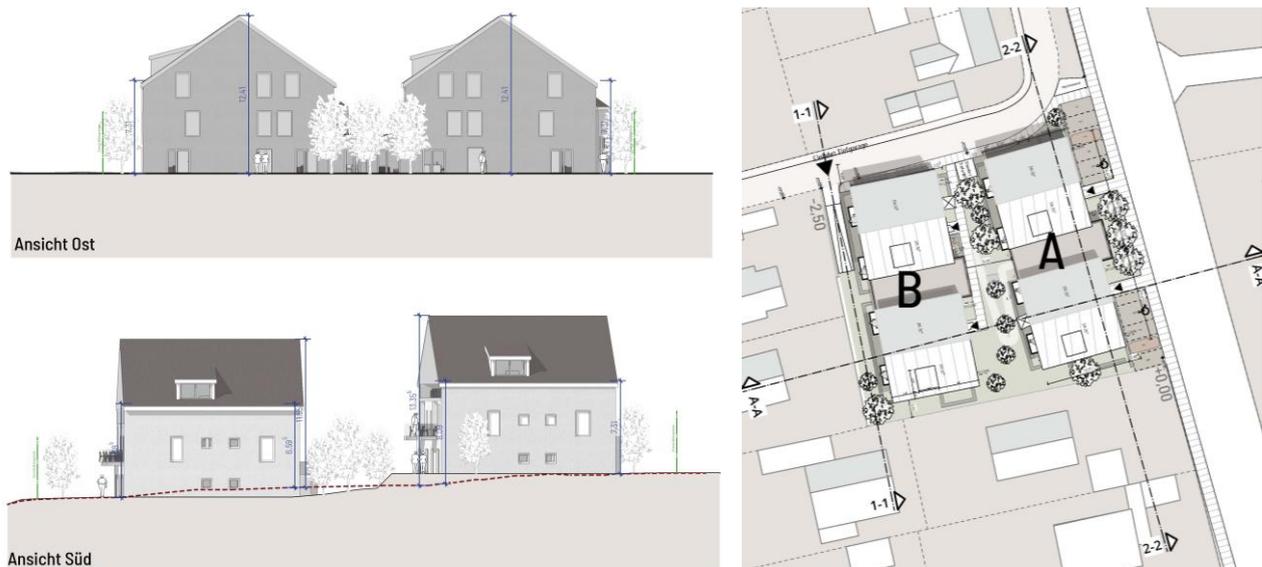
## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht, auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses in der Ochsenfurter Straße eine Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften zu errichten. Die Anlage ist in vier Häuser mit Satteldach (Dachneigung ca. 35 °) gegliedert. Stellplätze für Besucher sollen an der Ochsenfurter Straße angeordnet werden, für die Bewohner der Anlage ist eine Tiefgarage geplant. Die geplante Wohnanlage umfasst barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sowie erdgeschossige Senioren-Wohngemeinschaften, die durch einen grünen Anger miteinander verbunden sind. Dieser Anger ist als Gemeinschaftsfläche vorgesehen.

Die Wiedernutzung der Gewerbebrache durch ein Wohnprojekt dient der Innenentwicklung.

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sommerhausen als Mischgebiet MI mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer maximal zulässigen GFZ von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der geplanten höheren Ausnutzung des Änderungsbereiches mit einer GRZ bis 0,6 und einer GFZ bis 1,2 und eines möglichen dritten Vollgeschosses im ausgebauten Dachgeschoss ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Der Änderungsbereich soll auch weiterhin, als Mischgebiet MI festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baurecht für die geplante Wohnanlage zu schaffen.



Geplante Wohnanlage – Ansichten und Lageplan, Architekten Dold+Versbach, Stand 25.04.2025

## 2. Geltungsbereich

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 2018,7 m<sup>2</sup>, er umfasst die Flurstücke Nr. 783 und 783/1. Er grenzt im Osten an die Ochsenfurter Straße, im Westen und Süden befinden sich Wohngebäude. Im Norden verläuft ein Erschließungsweg zwischen Ochsenfurter Straße und Gartenstraße. Der Geltungsbereich steigt von Westen nach Osten um ca. 3 m auf 183 m NHN. Die Fläche befindet sich im Privateigentum und ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Autohaus nahezu vollständig versiegelt.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Sommerhausen hat am 03.04.2025 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Änderung betroffenen Bereich als Dorfgebiet dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

### 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die 13. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da dieser gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient: Mit der Bebauungsplanänderung kann die vorhandene Fläche (Leerstand, ehemaliges Autohaus) einer neuen Nutzung zugeführt werden, ohne dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Bei einer festgesetzten Mischgebietsfläche von insgesamt ca. 2.019 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 1.211 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Teil B der Begründung) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

### 5. Geänderte Festsetzungen im Rahmen der 13. Änderung

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Urplan sind für den Änderungsbereich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes für die geplante Wohnanlage wird nun die Obergrenze gem. den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auf 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ festgesetzt.

Die Höhe der Baukörper wird – wie im Urplan auch – durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Zur Umsetzung der Wohnanlage wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse sowie ein drittes Vollgeschoss, welches nur ein einem Dachgeschoss zulässig ist, erhöht. Als Dachgeschoss wird das oberste Geschoss eines Gebäudes, das sich unter einer geneigten Dachfläche befindet, definiert. Gleichzeitig wird im Geltungsbereich eine maximal zulässige Kniestockhöhe von 1,25 m festgesetzt.

Die Gesamt-Gebäudehöhe wird somit durch eine Kombination der Festsetzungen zu den Vollgeschossen und der Festsetzung eines Kniestocks hinreichend begrenzt, so dass keine weiteren Festsetzungen zur Höheneinstellung notwendig sind.

### Dachgestaltung

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachform (Satteldach) und Dachneigung werden eingehalten.

Auf den Satteldächern sind, zur besseren Ausnutzung des ausgebauten Dachgeschosses im Bereich der Küchen Schleppgauben mit einer Breite von ca. 3,50 m vorgesehen (siehe Abbildung Ansicht unter Nr. 1). Sie ordnet sich gestalterisch unter und steht in einer angemessenen Proportion zum Hauptdach, so dass die bisherige Festsetzung von einer maximal möglichen Breite von Einzel- und Doppelgauben vom 3,00 m somit auf eine maximal zulässige Breite von 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand geändert wird.

### Bepflanzung, Entsiegelung

Auf der bislang nahezu vollständig versiegelten Fläche des Autohauses ohne nennenswerten Bewuchs wird nun die Wohnanlage mit Tiefgarage und zwei Baukörpern für Wohngruppen errichtet. Geplant ist ein kleiner begrünter Freisitz für die Bewohner im EG sowie die Pflanzung von Bäumen zur Gliederung und Beschattung der Freiflächen. Aufgrund der Tiefgarage sind Baumpflanzungen jedoch nur eingeschränkt möglich, so dass die bisherige Festsetzung von einem Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht eingehalten werden kann. Ersatzweise werden entlang der Ochsenfurter Straße die Pflanzung von 5 Bäumen festgesetzt. Sie sind nicht standortgebunden, sondern können frei entlang der Straße platziert werden.



**Versiegelte Fläche im Bestand:  
Ansicht Ochsenfurter Straße**



**Ansicht von Norden**

### Mülltonnen

Gemäß Urplan sind Mülltonnen an einem Ort aufzustellen, der von der Straße aus nicht einsichtig ist. Für die Wohnanlage ist eine Aufstellung an der Ochsenfurter Straße geplant, zum Sichtschutz wird eine Einhausung des Müllsammelstandortes vorgesehen.

### Sonstige Hinweise

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan bleiben von der 13. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der nördlich liegenden Straße. Die notwendige Dimensionierung der Leitungen für das neue Vorhaben wird im Entwässerungs- / Überflutungsnachweis ermittelt.

## **6. Hinweise zum Aufstellungsverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.04.2025 gefasst und am 07.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 29.07.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Würzburg
- Deutsche Telekom AG, Würzburg
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Kreisheimatpfleger Herr Oberhofer, Randersacker
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Markt Winterhausen
- Stadt Eibelstadt
- Stadt Ochsenfurt

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit zwischen dem 06.08.2025 und dem 15.09.2025 im Rathaus des Markt Sommerhausen sowie digital auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... als Satzung beschlossen.