

# **Markt Sommerhausen**

## **14. Änderung Bebauungsplan Nr. 1**

ENTWURF

**Begründung**

Markt Sommerhausen - Landkreis Würzburg Unterfranken  
Hauptstraße 15  
97286 Sommerhausen  
T. 09333/216  
[rathaus@sommerhausen.de](mailto:rathaus@sommerhausen.de)  
<https://www.sommerhausen.de>

**Bearbeitung:**

TEAM   
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870  
[info@team-stadtplanung.de](mailto:info@team-stadtplanung.de)  
[www.team-stadtplanung.de](http://www.team-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
B. Sc. Robin Röhl, Geograph

Datum: 23.07.2026

geändert:

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Begründung des Bebauungsplans .....</b>                          | <b>4</b>  |
| 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....                            | 4         |
| 2. Planungsrechtliche Situation .....                                  | 4         |
| 3. Lage des Gebietes und angrenzende Nutzungen .....                   | 6         |
| 4. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ..... | 6         |
| 5. Beschaffenheit des Plangebietes .....                               | 6         |
| 6. Art und Maß der baulichen Nutzung .....                             | 7         |
| 7. Bauweise und überbaubare Flächen .....                              | 7         |
| 8. Örtliche Bauvorschriften .....                                      | 7         |
| 9. Straßenerschließung / Verkehrsfläche .....                          | 7         |
| 10. Ver- und Entsorgung .....                                          | 8         |
| 11. Befestigte Flächen, Aufschüttungen und Stützmauern .....           | 8         |
| 12. Grünordnung .....                                                  | 9         |
| 13. Denkmalschutz .....                                                | 9         |
| 14. Flächenbilanz .....                                                | 10        |
| <b>B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....</b>                     | <b>11</b> |

**Rechtl. Hinweis:** Alle Geobasisdaten-Darstellungen in dieser Begründung unterliegen dem Copyright der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2026

## A. Begründung des Bebauungsplans

### 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Am östlichen Rand des historischen Ortskerns des Marktes Sommerhausen (Lkr. Würzburg) befindet sich ein derzeit ungenütztes Grundstück. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 und ist hier als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Bewohner des Ortskerns stehen Parkmöglichkeiten derzeit nur sehr begrenzt zur Verfügung. Daher plant der Markt Sommerhausen den Bau von ca. 19 Anwohnerstellplätzen im westlichen Teil des Flurstücks 484. Aufgrund des Ost-West Gefälles des Grundstücks kann der östliche Teil nicht für eine solche Parkplatznutzung einbezogen werden. Um dennoch eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen soll auf dieser Teilfläche die Grundlage für die Bebauung mit einem „Tiny House“ geschaffen werden.

Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind nur Gebietsparkplätze in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Da auch die Baugrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert werden müssen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanänderung sind die Schaffung von Stellplätzen für Bewohner des Ortskerns, sowie die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Nachverdichtung).

### 2. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Sommerhausen hat am 23.07.2026 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

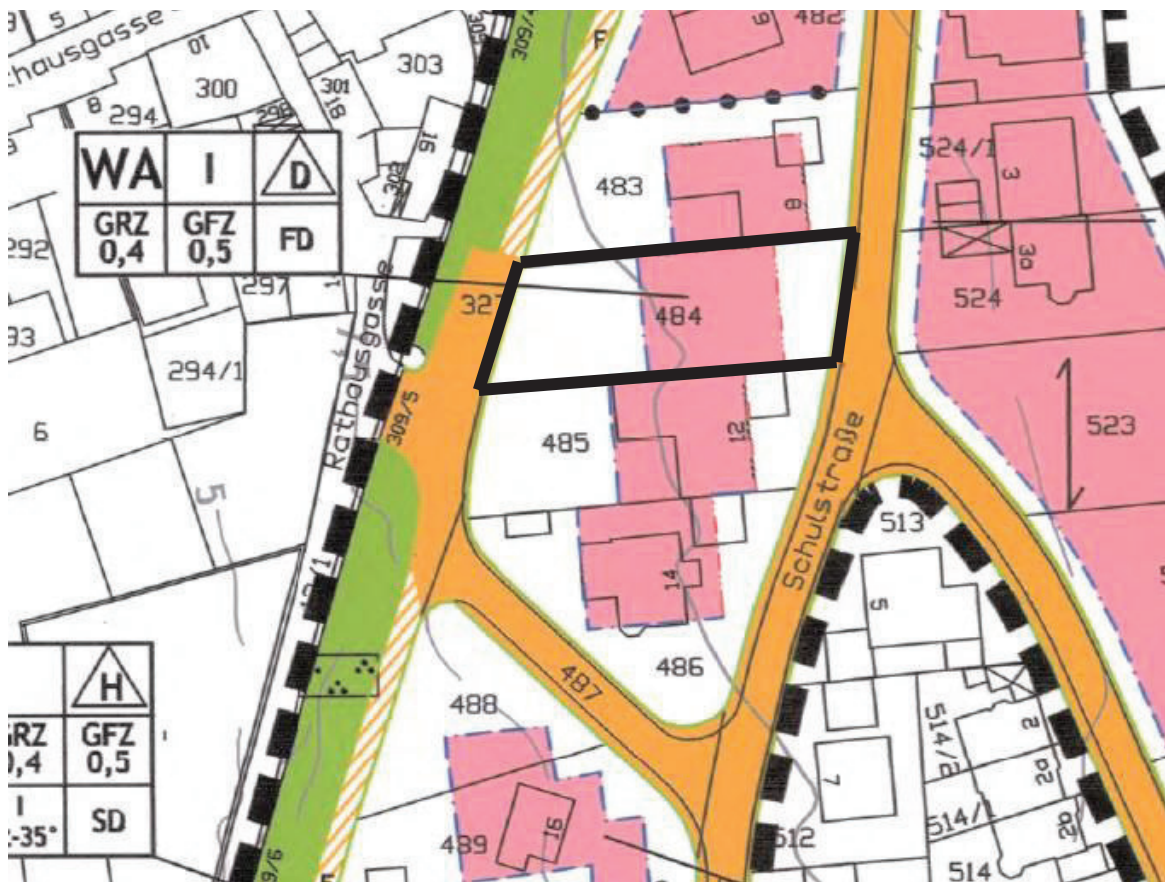


Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1, Stand: 13. Änderung mit Geltungsbereich der 14. Änderung (schwarze Umrandung)

### § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Kriterien hierfür sind wie folgt erfüllt:

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundfläche von weniger als 20.000 m <sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)                                | Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht in etwa einer Grundfläche von ca. 72,5 m <sup>2</sup> , der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich 755 m <sup>2</sup> .                           |
| Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB)                                                           | Zulässig sind nur Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet, sowie Anwohnerparkplätze innerhalb der Verkehrsfläche. Für diese Nutzungen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.            |
| Beeinträchtigung der Schutzgüter aus § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB)                            | Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natura 2.000 – Gebietes. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.                                                |
| Vermeidung / Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB) | § 50 Satz 1 BImSchG bezieht sich auf raumbedeutsame Maßnahmen, eine solche Maßnahme liegt hier nicht vor. Die schutzbedürftige Wohnnutzung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. |

In der Bebauungsplanänderung wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da die Bestimmungen des § 13a erfüllt sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

### Schutzgüter

- Es sind keine bekannten Schutzgebiete des Naturschutzes betroffen.
- Durch Angleich der Festsetzungen zur Gestaltung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Die bestehenden Denkmale werden nicht überplant / verändert.
- Durch Festsetzung zur Nutzung des Parkplatzes nur durch Anwohner ist sichergestellt, dass hier kein stark frequentierter Parkplatz für Einkäufe / Gewerbe o. Ä. entsteht. Die Belange des Immissionsschutzes werden damit beachtet.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Sommerhausen abweichen, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3. Lage des Gebietes und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des historischen Altortes von Sommerhausen. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich Parkplätze entlang der Stadtmauer („Ernst-Gebhardt-Ring“). Im Norden und Süden sowie im Osten jenseits der „Schulstraße“ grenzen Wohnnutzungen an den Änderungsbereich an.

Gebiete des Naturschutzes (Biotope, o. Ä.) sind im Änderungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Westlich, außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die historische Altstadt von Sommerhausen mit mehreren Denkmälern. Der Änderungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit Kommunalem Förderprogramm“ des Marktes Sommerhausen vom 06.08.2021.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut / Potenzielle Fließwege bei Starkregen zeigt für die südliche Grundstücksgrenze die Kategorie „mäßiger Abfluss“. Durch die festgesetzte Baugrenze ist dieser Bereich von einer Wohnbebauung ausgeschlossen.

### 4. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nrn. 484 der Gemarkung Sommerhausen ganz und umfasst eine Fläche von ca. 755 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Marktes Sommerhausen.

### 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Änderungsbereich verläuft zunächst relativ Eben auf Straßenniveau des „Ernst-Gebhardt-Ring“ (ca. 190 m ü. NHN). In Richtung Osten steigt das Gelände dann bis auf Niveau der „Schulstraße“ auf ca. 194 m ü. NHN an. In Nord-Süd Richtung verläuft das Gelände nahezu eben. Das Flurstück ist derzeit eine Baulücke (Wiese) mit kleineren Büschen / Hecken und Bäumen im Östlichen Teil der Fläche.



**Abb. 2:** Foto von West („Ernst-Gebhardt-Ring“) nach Ost („Schulstraße“), Quelle: eigenes Foto, Team Stadtplanung, Veitshöchheim vom 13.10.2025

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geplanten „Tiny House“ Bebauung sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan sowie an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen sind nun maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies ist notwendig, um auf der begrenzten Fläche eine sinnvolle Wohnnutzung unterbringen zu können. Um dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen und die Bebauung etwas aufzulockern ist das zweite Geschoss gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze um 3 m zurückzusetzen. In Verbindung mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ermöglicht dies eine Teilnutzung als Dachterrasse.

## 7. Bauweise und überbaubare Flächen

Es wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit einer einseitigen Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das zweite Geschoss ist gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze um 3 m zurückzusetzen. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen (Baugrenzen) des Bebauungsplans und dient dazu, die Bebauung entlang der „Schulstraße“ möglichst geschlossen fortzuführen. Aufgrund des engen Baufensters ist das Festsetzen einer Baulinie (wie dies bisher der Fall war) nicht notwendig.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Die Dachformen Flachdach und flach geneigtes Pultdach bis maximal 20° Dachneigung orientieren sich an den Dächern der umgebenden Wohnbebauung und dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild. Um den Anforderungen der Klimaveränderungen gerecht zu werden sind Dächer (sofern diese nicht durch eine Terrasse genutzt werden) zu begrünen. Gem. Art. 44a Abs. 4 BayBO sollten die Eigentümer von Wohngebäuden sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Aus Gründen des Ortsbildes sind Photovoltaikmodule parallel zur Dachhaut oder dachintegriert auszuführen. Auf Flachdächern sind die Module in aufgeständerter Form auf den Dächern anzubringen. Die Flächen unter den aufgeständerten Modulen sind zu begrünen.

Aus Boden- und Wasserschutzgründen sind die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer- oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien für Dacheindeckungen als auch für Photovoltaikanlagen und Regenwasserleitungen unzulässig. Dies gilt auch für die Fassadengestaltung.

Zur optischen Einfügung in das Ortsbild (auch im Hinblick auf die angrenzenden Baudenkmale und das Ensemble) sind nur gedeckte, erdfarbene Töne, abgetönte Weißtöne oder Grautöne für die Fassadengestaltung zulässig.

## 9. Straßenerschließung / Verkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist für das Allgemeine Wohngebiet über die „Schulstraße“ sichergestellt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Anwohnerparkplatz wird über den „Ernst-Gebhardt-Ring“ angeschlossen. Ein Ausbau ist hier nicht erforderlich.

Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) des Marktes Sommerhausen vom 01.10.2025: „Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dabei gilt für die Verkehrsquelle „Wohngebäude“ der Nr. 1 der Anlage zur GaStellV die Maßgabe, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 m<sup>2</sup> nur ein Stellplatz je Wohnung zu errichten ist.“

Die Stellplätze in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparkplatz sind einer Wohnnutzung zugeordnet und dienen als Anwohnerparkplatz für Bewohner des Altortes. Aufgrund der stark begrenzten Stellplatzzahl im Altort ist dies notwendig. Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, ist die Nutzung für Kunden / Betriebe oder ähnliches nicht zulässig. Sichert wird die Einhaltung der Nutzungsbegrenzung durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen / Maßnahmen wie z. B. Parkausweise. Damit wird eine hohe Frequentierung ausgeschlossen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung der Änderungsfläche mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser sind über die bestehenden Kanäle und Leitungen in der „Schulstraße“ sichergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser kann überwiegend auf dem Gebiet versickern oder der Kanalisation zugeführt werden. Auch die Versorgungsleitungen für Strom und Telefon verlaufen im Bereich der Schulstraße und sind durch Hausanschlüsse entsprechend herzustellen.

## **11. Befestigte Flächen, Aufschüttungen und Stützmauern**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Art. 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Zum Abfangen des Höhenversprungs zwischen Parkplatz und Wohnbaufläche ist eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 3 m gegenüber dem zukünftigen Parkplatzgelände zulässig. Im Bereich der Wohnbaufläche sind Auffüllungen bis maximal 193,75 m ü. NHN zulässig. Dies entspricht in etwa dem Niveau der „Schulstraße“.

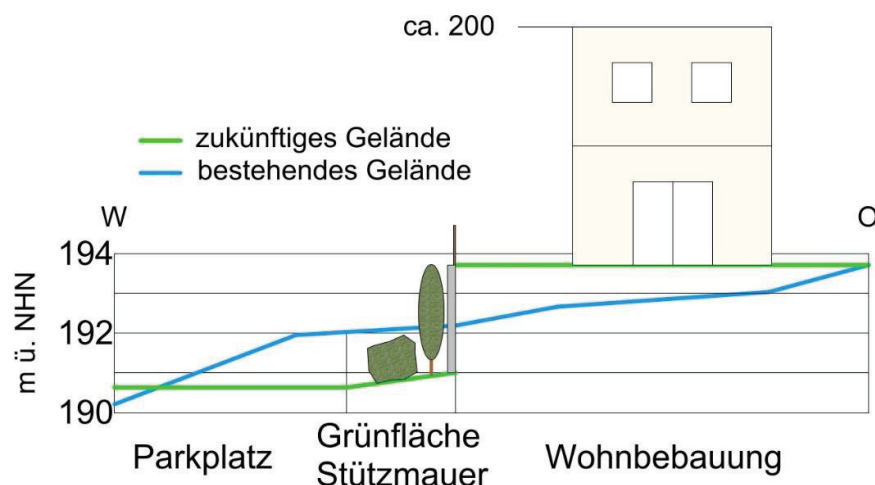


Abb. 3: Geländeschnitt West-Ost (blaue Linie) mit Planung (grüne Linie), Parkplatzfläche im Westen eingekürzt, unmaßstäblich

## 12. Grünordnung

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gibt es Festsetzungen für die Neugestaltung oder umfassende Umgestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen sind unterteilt in die nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohnbaufläche sowie der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine möglichst umfassende Durchgrünung erfolgt, „Schottergärten“ vermieden werden und gleichzeitig eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Zur Beschattung der Parkplatzflächen sind 4 standortgeeignete Laubbäume zu pflanzen.

Zur Eingrünung der erforderlichen Stützmauer sind Hecken mit standortgerechten Arten zu verwenden, dabei sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden.

Zur Sicherung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind diese bis zum Ende der Baumaßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang zu ersetzen.

## 13. Denkmalschutz

Westlich, außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die historische Altstadt von Sommerhausen mit den folgenden Denkmalen:

- Baudenkmal Nr. D-6-79-187-2: Ringmauer, Befestigungsmauer
- Ensemble Nr. E-6-79-187-3: Ortskern Sommerhausen
- Bodendenkmal Nr. D-6-6226-0254: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Markortes Sommerhausen sowie D-6-6226-0255: Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung in Sommerhausen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Denkmälern ist auch im Änderungsbereich mit solchen zu rechnen. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG:

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.

### **14. Flächenbilanz**

|                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                  | 181 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparkplatz | 444 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün                   | 130 m <sup>2</sup>       |
| <b>Geltungsbereich (Summe)</b>                               | <b>755 m<sup>2</sup></b> |

## **B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Sommerhausen hat am 23.07.2026 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit E-Mail vom ..... folgende Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ Bauleitplanung, München
- Kreisheimatpfleger: Herr Oberhofer, Randersacker
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Würzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, Ochsenfurt
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Bayernwerk AG – Netzcenter Marktheidenfeld

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte online auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt in der Zeit zwischen dem ..... und dem ....., zusätzlich wurden die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt ausgelegt.

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