

Markt Stadtlauringen

Landkreis Schweinfurt

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Hinterm Weihersbach“ in Oberlauringen

Entwurfsfassung:

21.01.2021

Verfahrensübersicht:

26.11.2020

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ in Oberlauringen

11.12.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.11.2020

21.01.2021

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates Stadtlauringen über den 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ in Oberlauringen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Stadtlauringen, 12.02.2021

Heckenlauer

1. Bürgermeister



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ in Oberlauringen

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 02.02.1996**
- **1. Änderung vom 18.10.2018, Änderung der Art der baulichen Nutzung, Umwandlung eines Teilgebietes von GE in MD Gebiet**

1. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ soll als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 2. Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- kein UVP-pflichtiges Verfahren gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 02.02.1996 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Veränderung der Nutzungsart und die Anpassung des Planrecht an die bestehende Bebauung lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB beeinträchtigt. (siehe hierzu auch Punkt 6. „Auswirkungen auf die Umwelt“)

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da der Gebietscharakter unverändert bleibt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind gegeben.



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weiherbach“ in Oberlauringen

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bauleitplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der zusammenfassenden Umwelterklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gem. § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der 2. Vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

- **Lage**
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage am nördlichen Ortsrand von Oberlauringen. Es erhält über den „Weiherbach“ Anschluss an das bestehende Straßennetz des Ortsteils Oberlauringen sowie an die Staatsstraße ST 2280.
- **Geltungsbereich und Größe**
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 281/7, 281/16, 281/15, 281/8, 281/7, 281/4 und 281/3 der Gemarkung Oberlauringen mit einer Gesamtfläche von ca. 6600 m².
- **Beschaffenheit**
Der Planungsbereich umfasst Dorfgebiete.
Das Gelände des Planungsgebietes fällt mit einer geringen Geländeneigung Richtung Südwesten.



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ in Oberlauringen

- **Anlass und Planaufgabe**

Planungsaufgabe ist die Schaffung von Wohn- und Lebensbereichen nach stadtplanerischen Gesichtspunkten.

3. Gründe für die Bebauungsplanänderung

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Hinterm Weihersbach“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1992 stammt.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich allerdings die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Ein derartiger Mangel kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparenden Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen.

Unter Beachtung dieser Zielsetzung ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Hinterm Weihersbach“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

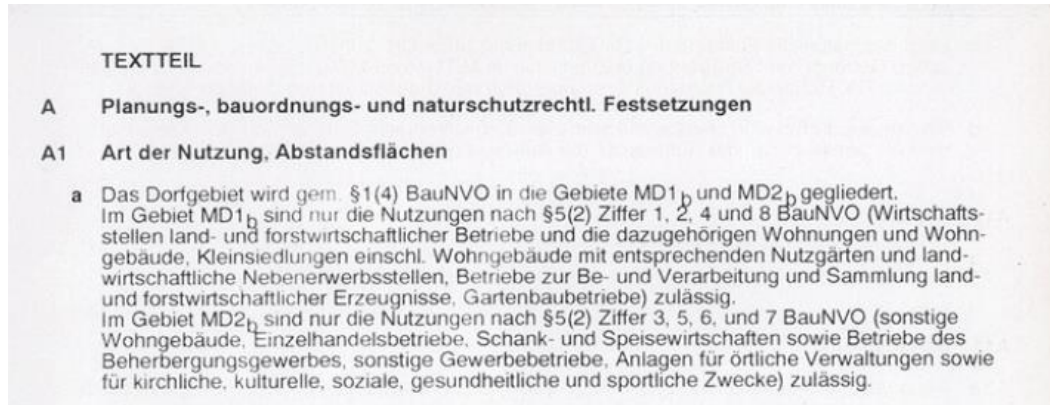
4. Anlass und Ziel der 2. Vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Hinterm Weihersbach trifft aktuell, in den zu ändernden Teilen des Bebauungsplanes, folgende Festsetzungen:



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weiherbach“ in Oberlauringen

Art der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung):



Dachformen und Dachneigung:

A4 Dächer und Dachaufbauten		
a Dachform und Dachneigung		
Hauptgebäude (im MD1 _b -/MD2 _b -Gebiet):	Satteldach:	38° - 47°
Hauptgebäude (im GE-Gebiet):	Satteldach:	15° - 32°
Garagen, Nebengebäude:	Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude	

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des MD1b-Gebietes sind nur die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffern 1, 2, 4 und 8 BauNVO zulässig. Sonstige Wohngebäude im Sinne der Ziffer 3 sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Das MD1b Gebiet war ursprünglich (bei Aufstellung der Erstfassung des Bebauungsplanes „Hinterm Weiherbach“) vorrangig für landwirtschaftliche Betriebe (Nutzung) vorgesehen. Da die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe insgesamt stark rückläufig ist bzw. war, ist das Vorhalten dieser Flächen für diesen Zweck obsolet. Die Flächen sind und sollen zukünftig grundsätzlich auch für die „sonstigen Wohnbebauungen“ im Sinne der Ziffer 3 offenstehen.

Ein weiteres immer wieder auftretendes Problem sind die Dachformen sowie die Dachneigungen. Da nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 47° zulässig sind, kommt es nahezu bei allen Bauanträge zu Befreiungsanträgen.

In der Folge sind Genehmigungsfreistellungen so gut wie unmöglich.



5. Änderungen gegenüber dem derzeitigen rechtsgültigen Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ erhalten bei den Textziffern A, A1, a „Art der Nutzung“ sowie A, A4, a „Dächer und Dachaufbauten“ folgende neue Fassung:

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen*
A1 Art der Nutzung, Abstandsflächen
a Das Dorfgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Gebiete MD1b und MD2b gegliedert. Im Gebiet MD1b u. MD2b sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nummern 1 bis 8 zulässig.
- A4 Dächer und Dachaufbauten*
a Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

<i>Satteldächer</i>	<i>42° - 47°</i>
<i>Walmdächer</i>	<i>25° - 42°</i>
<i>Pultdächer</i>	<i>10° - 30°</i>
<i>Flachdächer</i>	<i>0° - 10°</i>

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Grünordnung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Durch die Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Die Bebauung ist zum überwiegenden Teil bereits vorhanden. Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Bereiche erfasst. Ebenso wenig ist eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen.

Es sind daher keine Eingriffe zu erwarten die auszugleichen sind, so dass sich die Frage der Eingriffsregelung nicht stellt.

Umweltprüfung

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von August 2020 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauBG, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ in Oberlauringen

und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten

Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

Das Maß der möglichen baulichen Ausnutzung wird durch die 2. Vereinfachte Änderung nicht erhöht. Somit ergeben sich hieraus keine negativen Umweltauswirkungen. Durch das Beibehalten der überbaubaren Flächen und der sonstigen baulichen Nutzung kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber der bestehenden Planung.

7. Bauleitplanverfahren

Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ wurde am 21.01.2021 beschlossen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinterm Weihersbach“ 2. Änderung, bestehend aus Lageplan und Begründung wurde in gleicher Sitzung am 21.01.2021 zur Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die berührten Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bei der Bauleitplanung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von der einer Umweltprüfung abgesehen wird.