

Markt Stadtlauringen
Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplans
„Eichelberg“
in der Fassung vom 31.03.2021

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Markt Stadtlauringen
Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen

Stadtlauringen,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 31.03.2021



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
4.	Lage des Baugebietes	4
5.	Kenndaten der Planung	5
6.	Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“	5
6.1	Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Bauweise	6
6.3	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	7
6.4	Einfriedungen	8
6.5	Festsetzungen über öffentliche Grünflächen	9
6.6	Weitere Festsetzungen	9
6.7	Hinweis zum Umgang mit Altlasten	10
6.8	Hinweis zum Nachbarrecht	10
6.9	Hinweis zur Landwirtschaft	11
6.10	Hinweis zur Erschließung und Freihaltung der Sichtdreiecke	12
6.11	Hinweis auf Luftwärmepumpen	13
6.12	Hinweis zum Artenschutz	13
7.	Begründung	14
8.	Erschließung	14
9.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Verfahrensart	15

1. Lage im Raum / Lage im Ort

Der Markt Stadtlauringen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Schweinfurt in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Marktgemeindegebiet Stadtlauringen mit einer Größe von ca. 64 km² hat seinen Verwaltungssitz im Marktgemeindeteil Stadtlauringen.

Die Entfernung des Marktes Stadtlauringen zum südöstlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 17 km und zum südwestlich gelegenen Oberzentrum Schweinfurt ca. 17 km. Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Stadtlauringen.

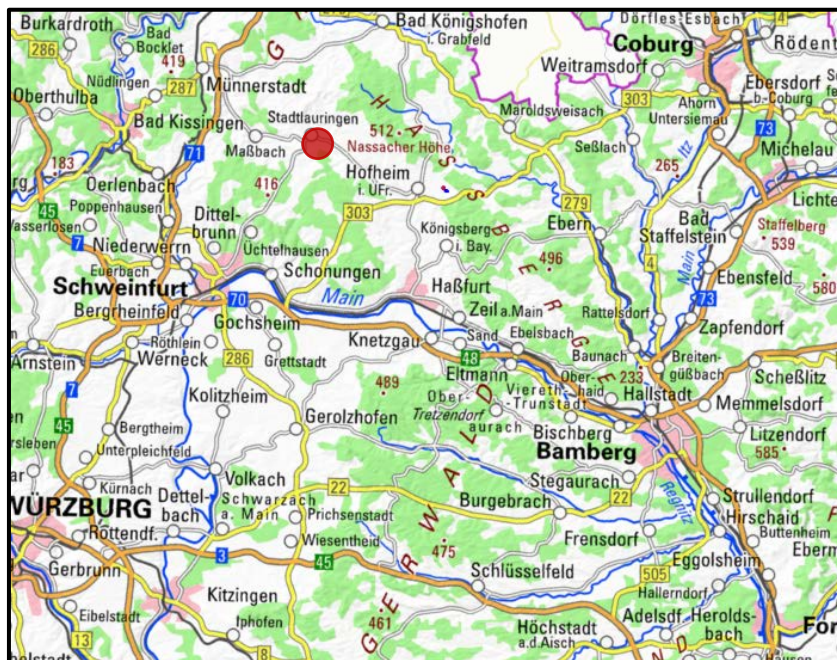


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

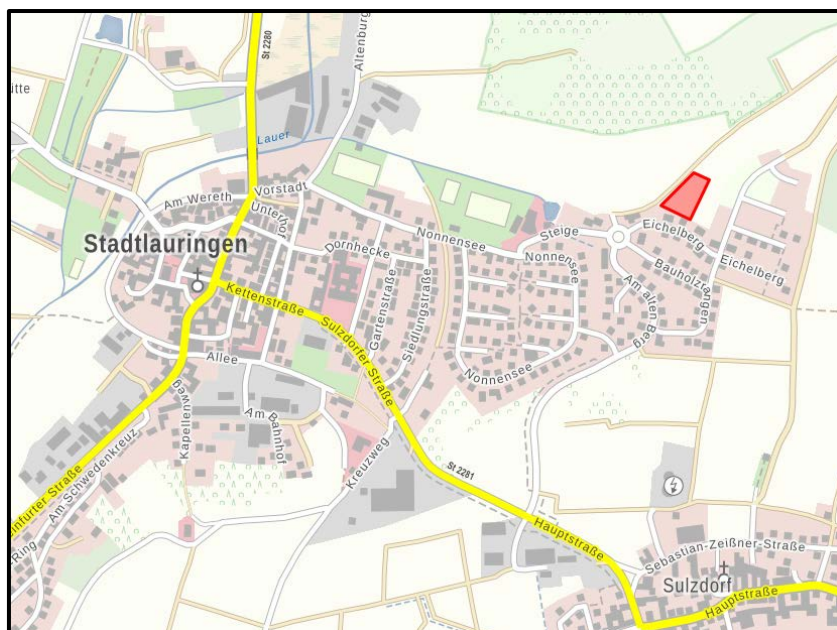


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

2. Verfahrensverlauf

Der Markt Stadtlauringen hat in der Marktgemeinderatssitzung vom 17.09.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Marktgemeinderatsitzung vom 31.03.2021 hat der Marktgemeinderat Stadtlauringen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung des Marktes Stadtlauringen zu sichern. Die geplante Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur, wozu der Wohnsiedlungsbereich zu zählen ist, ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Planung die weitere Entwicklung der Marktgemeinde zu gewährleisten.

4. Lage des Baugebietes

Im Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit Flur Nr. 1617 der Gemarkung Stadtlauringen im nordöstlichen Ortsbereich.

Grundlage der Planung sind die digitalen Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern.

5. Kenndaten der Planung

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ beträgt ca. 0,45 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

- Grundstücksflächen: 4.401 m²
- öffentliche Verkehrsflächen: 130 m²

6. Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

2. Maß der baulichen Nutzung	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
⓪,8	Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
I+D	Zahl der Vollgeschosse
	I+D – eingeschossig plus Dachdeschoß
	(Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Durch die Modifizierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bietet der Markt Stadtlauringen den künftigen Bauwerbern eine erweiterte architektonische Gestaltungsfreiheit innerhalb des Plangebietes. Da konkrete Bauvoranfragen mit geplanten zwei Vollgeschossen beim Markt Stadtlauringen eingereicht wurden, sieht der Markt die Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen vor.

6.2 Bauweise

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

<p>3.0 Bauweise</p> <p>3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser.</p> <p>3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 3 Wohnungen pro Wohngebäude</p> <p>3.3 Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.</p> <p>3.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.</p>

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

<p>3.0 Bauweise</p> <p>3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser.</p> <p>3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.</p>
--

Um eine verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden zu ermöglichen, wird die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ aufgehoben. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird die Festsetzung unter Punkt 3.3 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ obsolet und entfällt somit.

Die Abstandsflächen sind weiterhin im Rahmen der Vorgaben der BayBO einzuhalten.

6.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

<p>6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)</p> <p>6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.</p> <p>6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen. Dachneigung wie unter Pkt. 5.2.</p> <p>Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.</p> <p>6.3 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasengittersteine, Rasenpflaster, usw.)</p> <p>6.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.</p>

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

<p>6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)</p> <p>6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.</p> <p>6.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die zulässigen Dachneigungen sind unter Punkt 5.2 aufgeführt.</p> <p>Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht.</p> <p>6.3 Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</p> <p>6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.</p> <p>6.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.</p>

Zur Klarstellung wurde ein Abstand der Garagen und Carports von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als separate Festsetzung unter Punkt 6.3 aufgenommen. Hierbei wurde im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans die bauliche Anlage von Carports ergänzt. Die weiteren Festsetzungen unter Punkt 6.0 gelten weiterhin unverändert.

6.4 Einfriedungen

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

<p>7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke Art. 9 Abs. 2 Bay BO</p> <p>7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind an der Straßenseite unzulässig. Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.</p> <p>7.2 Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m. Für die Grundstücke 01–03 (an der südl. Grenze), 24, 26–36 und 45 (an der östl. Grenze), 46–51, 55, 56, 65, 66, 75, 76 und 85–91 sind ausschließlich Durchgänge mit einer maximalen Breite von 1,00m zulässig sind.</p>

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

<p>7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke</p> <p>7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind an der Straßenseite unzulässig. Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.</p> <p>7.2 Für die Grundstücke 24 bis 27 sind an der westlichen Grenze ausschließlich Durchgänge mit einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.</p> <p>7.3 Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m.</p> <p>7.4 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.</p>

Die Festsetzung unter Punkt 7.1 bleibt weiterhin unverändert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde unter Punkt 7.2 die maximale Breite von Durchgängen innerhalb der Einfriedungen bei bestimmten Bauparzellen festgesetzt. Da der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans nur einzelne Bauparzellen des Urbebauungsplans umfasst, wurde diese Festsetzung angepasst und auf die von der Änderung betroffenen Bauparzellen beschränkt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe von 1,20 m wurde beibehalten und zur Klarstellung separat unter Punkt 7.3 aufgeführt.

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden, sind gemäß Festsetzung unter Punkt 7.4 Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Hiermit wird die Freihaltung des seitlichen Sicherheitsraums gewährleistet.

6.5 Festsetzungen über öffentliche Grünflächen

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

8.6 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Landschaftliche Grünflächengestaltung

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusähen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

Es ist keine Festsetzung mehr aufgenommen, da keine öffentliche Grünflächen im Umgriff enthalten sind.

6.6 Weitere Festsetzungen

Festsetzung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

9.0 Weitere Festsetzungen

9.1 Für das Grundstück Fl. Nr. 1616/10 gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichelberg“ mit 1. Änderung „An der Steige“.

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

Es ist keine Festsetzung mehr aufgenommen, da sich die Fläche des Grundstücks mit Flur Nr. 1616/10 nicht innerhalb des Umgriffs befindet.

6.7 Hinweis zum Umgang mit Altlasten

Hinweis in der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

Kein Hinweis aufgenommen

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

9.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

Um einen ordnungsgemäßen Umgang beim Antreffen von Altdeponien, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen zu gewährleisten, ist unter Punkt 9.2 der Hinweis diesbezüglich mit aufgenommen. Der Markt Stadtlauringen trägt mit diesem Hinweis den Grundsätzen und Aufgaben der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausreichend Rechnung.

6.8 Hinweis zum Nachbarrecht

Hinweis in der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

10.3 Grenzabstände von Pflanzen (AGBGB Art. 47 ff)

- mind. 0,50m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,00m Höhe
- mind. 2,00m für Bäume über 2,50m Höhe

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

9.4 Nachbarrecht

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 ff. AGBGB sind zu beachten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.

Der bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommene Hinweis zum Nachbarrecht wurde lediglich zur Klarstellung modifiziert. Die redaktionelle Anpassung dient der besseren Verständlichkeit zur Einhaltung der Vorgaben der Art. 47 ff. des AGBGB.

6.9 Hinweis zur Landwirtschaft

Hinweis in der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

Kein Hinweis aufgenommen

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

9.5 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Um die möglicherweise auftretenden Emissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Flächennutzung zu berücksichtigen, wurde vom Markt Stadtlauringen der Hinweis unter Punkt 9.5 aufgenommen. Den Belangen der Landwirtschaft wurde somit im Rahmen dieser Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen.

6.10 Hinweis zur Erschließung und Freihaltung der Sichtdreiecke

Hinweis in der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

Kein Hinweis aufgenommen

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

<p>9.6 Straßen und Wege</p> <p>Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.</p> <p>Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützkeil für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.</p> <p>In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen sind nicht zulässig.</p>

Da im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, der Böschungen etc. erforderlich werden, diese jedoch nicht separat im Bebauungsplan ausgewiesen sind, wird mit diesem Hinweis unter Punkt 9.6 vom Markt Stadtlauringen darauf hingewiesen. Möglichen Entschädigungsansprüchen wird somit entgegengewirkt. Zudem ist der Hinweis zur Einhaltung der Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen aufgenommen, um die Verkehrssicherheit an Knotenpunkten zu gewährleisten.

6.11 Hinweis auf Luftwärmepumpen

Hinweis in der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

Kein Hinweis aufgenommen

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

9.7 Luftwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA < 55 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert.

Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.

Aufgrund der derzeitigen Energiewende mit einer immer intensiveren Nutzung erneuerbarer Energien, wird unter Punkt 9.7 auf die ordnungsgemäße Errichtung von Luftwärmepumpen hingewiesen. Der Markt Stadtlauringen sieht somit zum Schutz der Nachbarschaft eine lärmemissionsarme Ausführung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Errichtung von Luftwärmepumpen vor.

6.12 Hinweis zum Artenschutz

Hinweis in der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 04.10.2012:

Kein Hinweis aufgenommen

Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ in der Fassung vom 31.03.2021:

9.8 Artenschutz

Das Abschieben von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig.

Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

Um den Belangen des Umweltschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist unter Punkt 9.8 der Hinweis zur Berücksichtigung des Artenschutzes aufgenommen. Der Markt Stadtlauringen trägt mit diesem Hinweis den Belangen des § 1 BauGB ausreichend Rechnung.

7. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplans, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

Der Markt Stadtlauringen liegt gemäß Regionalplan Main-Rhön (3) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ kommt der Markt Stadtlauringen der Aufgabe nach, eine geregelte und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

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 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 von den Festsetzungen der Bebauungspläne ausgeglichen werden.

Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden. Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparendem Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, für den betroffenen Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

8. Erschließung

Innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ ist die Erschließung bereits gesichert.

Die Entwässerung, Wasserversorgung, Verkehrsflächen sowie die Energie- und Telekommunikationsversorgung sind von den Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht berührt.

Beeinträchtigungen der bestehenden Erschließung sind somit ausgeschlossen.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Verfahrensart

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ wird ein Beitrag zur Innenentwicklung sowie Nachverdichtung geleistet, sodass ein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Nach Prüfung ergab sich, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben, das gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.

▪ Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

▪ Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete.

Die nordwestlich angrenzenden Schutzgebiete sind nicht von der Änderung berührt, da der Planumgriff der 2. Änderung lediglich Flächen umfasst, die bereits als Wohngebiet bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen sind.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ ist der Hinweis mit aufgenommen, dass das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig ist. Um Bodenbruten (Feldlerche) zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

▪ Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Wie bereits unter Punkt 7. der Begründung aufgeführt, verfolgt der Markt Stadtlauringen eine geregelte und geordnete Vorgehensweise bei der Ausweisung von Baugebieten und der daraus resultierenden Versiegelung der Flächen.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrags (Altlasten) ist nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist unter Punkt 9.2 der Hinweise des Bebauungsplans die Vorgehensweise zum Umgang mit Altlasten mit aufgenommen.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass keine nachteiligen Veränderungen für die nachfolgenden Generationen entstehen. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer sind hier zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ nicht vorhanden. Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind innerhalb des Umgriffs nicht bekannt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist unter Punkt 6.4 eine Festsetzung mit aufgenommen, die festlegt, dass bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist, sodass die Oberflächenversickerung erhöht. Dies führt zu einer geringeren Umweltauswirkung und zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes.

- Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die private Pflanzpflicht unter Punkt 8.5 aufgenommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteiligen Prägungen des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ ergeben sich somit keine raumbedeutsamen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG, sodass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausübt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-