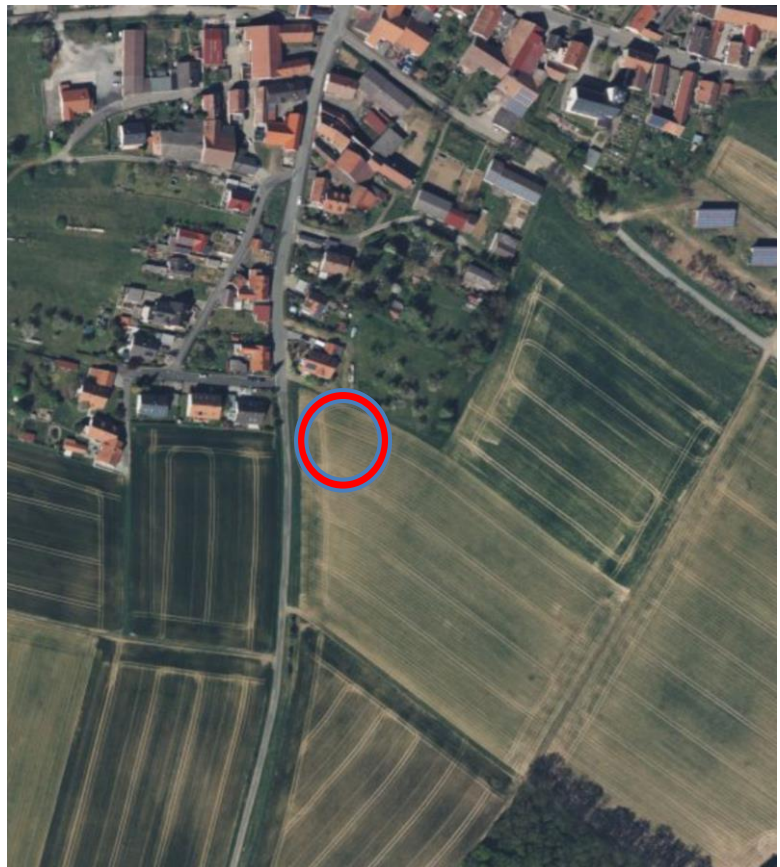


GEMEINDE SCHONUNGEN

Gemeindeteil Waldsachsen

Bebauungsplan „BAYERHÖFER STRASSE“
im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB“

BEGRÜNDUNG



Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	3
1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets	3
2. Allgemeine Bemerkungen	3
2.1. Planungserfordernis und Planungsziele	3
2.2. Verfahren	4
3. Festsetzungen	5
3.1. Art der baulichen Nutzung	5
3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
3.4. Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.5. Abstandsflächen	6
4. Grünordnung	6
4.1. Bestand	7
4.2. Artenschutz	7
4.3. Grünordnerische Festsetzungen	7
5. Immissionsschutz	7
6. Verkehr	8
7. Ver- und Entsorgung	8
8. Sonstige Empfehlungen und Hinweise	8
8.1. Denkmalschutz	8
8.2. Kosten und Wirtschaftlichkeit	8
8.3. Verwirklichung des Bebauungsplans	9

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Waldsachsen. Das Gelände fällt nach Norden. Es umfasst Teilbereiche des Anwandweges Fl.-Nr. 151, sowie Teilbereiche der Grundstücke Fl.-Nr. 924 und 896/1. Diese Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Südgrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 154 und 154/1 begrenzt. Das Grundstück Fl.-Nr. 154/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obstbaumwiese“.

Südlich und östlich des Planungsgebiets liegt die freie Feldflur. Im Westen begrenzt die Bayerhöfer Straße das Gebiet.

In ca. 400m Entfernung verläuft die Bundesstraße B 303.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

In Schonungen und insb. in Waldsachsen befinden sich heute nur noch wenige Leerstände. Meist handelt es sich dabei entweder um abbruchreife, unwirtschaftliche Objekte, um Immobilien von Eigentümern mit deutlich zu hohen Kaufpreisvorstellungen oder tatsächlich beabsichtigten Leerständen. Das Potenzial in allen Ortsteilen ist damit weitestgehend ausgeschöpft.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde seit etwa drei Jahren intensiv mit dem Flächennutzungsplan und damit einhergehenden Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Gewerbe und Bauland auseinandergesetzt.

Trotz umfangreicher Wohnbauprojekte übersteigt der Bedarf bei weitem das Angebot. Die Knappheit an Wohnraum und Bauland hat dramatische Auswirkungen: Familien suchen verzweifelt mit Flugzetteln oder Internetannoncen nach Baugrundstücken, fast täglich verzeichnen die Gemeindeverwaltung derartige Anfragen.

Dabei kristallisiert sich die Beschränkung auf wenige Ortsteile heraus, in denen schwerpunktmäßig Baulanderweiterungen sinnvoll erscheinen. Entwicklungsmöglichkeiten zur Deckung des anstehenden und künftigen Bedarfs befinden sich vor allem in den Ortsteilen, die an den beiden regionalen Entwicklungsachsen Schweinfurt – Bamberg und Schweinfurt – Coburg liegen. Das sind die Gemeindeteile Schonungen, Mainberg, Forst, Waldsachsen und Abersfeld.

Tatsächlich sind die Möglichkeiten der Bauland- und Gewerbebeerweiterung gerade in diesen betroffenen Ortsteilen deutlich beschränkt. Nicht zuletzt die Topographie macht eine Erweiterung in den stadtnahen Ortsteilen Mainberg,

Schonungen, Hausen und Marktsteinach unmöglich, sodass hier eine Erweiterung nicht in Frage kommt.

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Geburten	Todesfälle	Saldo Geburten/ Todesfälle	Saldo Zuzüge/ Wegzüge	GESAMT
2018	515	-499	16	70	-74	16	12
2017	530	-471	59	74	-80	59	53
2016	498	-456	42	77	-73	42	46
2015	517	-460	57	71	-84	57	44
2014	453	-408	45	61	-71	45	35
2013	427	-440	-	46	-81	-13	-48
			13				
2012	404	-415	-	48	-78	-11	-41
			11				
2011	440	-479	-	56	-64	-39	-47
			39				
2010	347	-402	-	45	-71	-55	-81
			55				
2009	338	-401	-	49	-73	-63	-87
			63				
2008	372	-425	-	50	-68	-47	-71
			53				
2007	321	-342	-	49	-68	-21	-40
			21				
2006	320	-410	-	56	-65	-90	-99
			90				
2005	404	-376	28	56	-55	28	29
2004	348	-358	-	69	-85	-10	-26
			10				
2003	376	-382	-6	57	-64	-6	-13
2002	343	-302	41	72	-71	41	42
2001	350	-365	-	72	-73	-15	-16
			15				
2000	394	-400	-6	72	-67	-6	-1
			6				
	7697	-7791		1150	-1365		

2.2. Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bayerhöfer Straße“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Der Gemeinderat hat weiterhin beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen, da die dort genannten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die überbauten Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets umfassen nicht mehr als 10.000m² und schließen an eine im Zusammen-

hang bebaute Ortslage an. Die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche hat insgesamt eine Größe von 5.464 m². Auch bei einer GRZ von 1,0 würden damit die Bestimmungen des §13b BauGB erfüllt.

Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,35 werden damit lediglich max. 1.912 m² überbaut und damit die Bestimmungen des §13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren gelten die Vorschriften des §13a BauGB. Mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist die Errichtung eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich ist, ausgeschlossen. Gleichermaßen ist ausgeschlossen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen. Naturschutzgebiete oder Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach §13b BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. §13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB als im Sinne von §1a Abs. 3 Ziff. 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist das Baugrundstück als „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO fest.

Auf §15 Abs. 1 BauNVO wird verwiesen. Bauliche und sonstige Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation am Ortsrand, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit einer Höchstgrenze von 0,35 festgesetzt. Dies entspricht auch der Grundflächenzahl im nördlich angrenzenden Baugebiet („Obstbaumwiese“.) Es fügt sich damit in die nähere Umgebung ein.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einfügung in die Landschaft und in die nähere Umgebung werden max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Einerseits wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass die nähere Umgebung nicht beeinträchtigt wird, andererseits wird durch diese Begrenzung die durch die Hanglage mögliche Fernwirkung der künftigen Bebauung minimiert.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche ist das Hauptgebäude zu errichten.

3.4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Ein Ausgleich ist für diesen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB der Eingriff gemäß § 13a Abs. 2, Ziffer 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig betrachtet wird.

In dem Gebiet, welches bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, besitzen die evtl. vorhandenen Tierarten ausreichende Ausweichmöglichkeiten in die an-

grenzende Feldflur. Es sollte jedoch bei einem Baubeginn im Frühjahr abgewartet werden, bis evtl. vorhandene Zauneidechsen oder Igel den Winterschlaf beendet haben.

4.2. Artenschutz

Falls sich der geplante Baubeginn mit der Brutzeit der Vögel überschneidet, können artenschutzrechtliche Tatbestände durch eine vorzeitige Rodung gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit (also zwischen 01.10. bis 28.02.) vermieden werden.

Für die vorkommenden Vogelarten gibt es in der Umgebung umfangreiche Ausweichmöglichkeiten, Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ergeben sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht.

Im Geltungsbereich kann ein bodenständiges Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Zum Erhalt möglicher Individuen ist mit den Baumaßnahmen erst nach Beendigung des Winterschlafs der Zauneidechse zu beginnen.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenstandorte (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Biotope, die in der Biotopkartierung erfasst wurden.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur besseren Einfügung des Bauvorhabens in die freie Landschaft sind entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Baum und Strauchpflanzungen auszuführen.

5. Immissionsschutz

Auf das Baugebiet wirken Emissionen von der B 303 ein. Sie verläuft östlich des Baugebiets, in einem Abstand von ca. 530m.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Bayerhöfer Straße. Die interne Erschließung soll über private Verkehrsflächen erfolgen.

Der am Nordrand verlaufende Anwandweg wird überplant. Zur Sicherung der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der Anwandweg, der östlich des Baugebiets „Obstbaumwiese verläuft, nach Süden weitergeführt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserentsorgung kann über die Bayerhöfer Straße herangeführt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem angrenzenden 1-kV-Netz. Energieversorger ist die Unterfränkische Überlandzentrale.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des Landkreises Schweinfurt.

8. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen

8.2 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Flächenbilanz:

Baugrundstücke	5.464 m ² (83,6 %)
Öff. Grünfläche	712 m ² (10,9 %)
<u>Öff. Straßenverkehrsfläche (Anwandweg)</u>	<u>357 m² (5,5 %)</u>
Gesamt	6.533 m ² (100,0 %)

Die Kosten für die weiteren Erschließungsanlagen, wie für Strom, Wasser, Kanal, Telefon etc. werden gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger (Gemeinde, Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal, Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld, Dt. Telekom, etc.) erhoben.

8.3 Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück im Besitz des Bauherrn befindet. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Schonungen, den 26. Juli 2022