



MARKT KLEINHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG

4. Änderung des Bebauungsplans Mittelgewann I im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**im Bereich der Fl. Nrn. 4090/31, 4090/32, 4090/11,
4090/12, 4090/13, 4090/14 und 4090/72 (Teilbereich)**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Stand, Anlass und Ziel der Planung**
- 1.1 Änderungsbereiche**
- 1.2 Stand der Bauleitplanung**
- 1.3 Anlass und Ziel der Planänderung**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 Flächennutzungsplan - Änderungsbereich 2**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 Städtebauliches Konzept**
- 4.2 Art der baulichen Nutzung**
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5 Straßenerschließung, Wegenetz**
- 4.6 Ver- und Entsorgung**
- 4.7 Löschwasserversorgung**
- 4.8 Immissionsschutz**
- 4.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 5 Aufstellungsverfahren**
- 6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**
- 7 Anlagen**

1 Stand, Anlass und Ziel der Planung

1.1 Änderungsbereiche



1.2 Stand der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Mittelgewann I" wurde im Jahr 2003 rechtsverbindlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Sondergebietsflächen (SO), gemischte Bauflächen (MI) sowie Flächen für allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Bereich nordwestlich der Straße Pfarrer-Frömel-Ring des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist Mischgebiet ausgewiesen. Hierfür besteht kein Bedarf, wogegen eine sehr starke Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnbebauung besteht.

Innerhalb des Pfarrer-Frömel-Ringes sind zwei große Bauplätze in allgemeinem Wohngebiet ausgewiesen, die durch Aufteilung der Grundstücksflächen in kleinere Parzellen für die Bebauung mit Wohnhäusern aufgeteilt werden sollen.

1.3 Anlass und Ziel der Planänderung

Der Markt Kleinheubach hat die Flächen in einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses besichtigt und Vorschläge für die Änderung der Grundstücksaufteilung und Bauflächen ausarbeiten lassen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2015 wurden verschiedene Varianten vorgestellt und eine Festlegung zur angestrebten Umnutzung beschlossen.

Der Markt Kleinheubach hat am 26.07.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Mittelgewann I im Bereich der Grundstücke 4090/31, 4090/32, 4090/11 bis 4090/14 und 4090/72 (Teilbereich) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aus den Grundstücken Flur Nummer 4090/32 und 4090/31 sollen 4 Bauplätze geschaffen werden.

Für die Grundstücke Fl. Nr. 4090/11 bis 4090/13 und 4090/72 (Teilbereich) soll eine größtmögliche Nutzung als Wohnbaufläche mit kleineren Parzellen angestrebt werden.

Weiterhin sollen Baugrenzen so gestaltet und festgelegt werden, dass die jeweiligen Festsetzungen Doppelhaus bzw. Einzelhaus auf den Grundstücken einzuhalten sind.

Eine Doppelhausbebauung soll zudem ausschließen, dass auf 2 Grundstücken durch den zusammenhängenden Bau von Wohngebäuden eine großflächige Wohnbebauung im Sinne von Mehrfamilienhäusern entsteht.

Da möglichst große Flächen des Mischgebietes einer Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen und im Allgemeinen Wohngebiet kleinere Parzellen entstehen sollen, wurde für die fraglichen Grundstücke eine grundlegende Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

Folgende Änderungen wurden in den B - Plan Mittelgewann 1 eingearbeitet:

Änderungsbereich 1 im Bereich der Grundstücke Flur Nummer 4090/32 und 4090/31:

- Bestand Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt erhalten
- Festlegung von zwei Grundstücken für eine Bebauung mit Einzelhäusern
- Festlegung von zwei Grundstücken für eine Bebauung mit Doppelhäusern

Änderungsbereich 2 im Bereich der Grundstücke westlich des Pfarrer-Frömel-Ringes Flur Nummer 4090/11 bis 4090/14 und 4090/72 (Teilbereich):

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen als MI, wurde für dieses Gebiet eine größtmögliche Anzahl von Bauplätzen (WA) geschaffen.

Hierfür wurde im Vorfeld der Änderungsplanung ein immissionsrechtliches Gutachten beauftragt, das die Flächen für eine Nutzung als WA Gebiet untersucht und mögliche Bebauungsflächen vorgibt.

Dieses Gutachten gibt vor, welche der genannten Grundstücke in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden können.

Da die bestehenden Grundstücksgrenzen nicht weiter Bestand haben sollen, wurde die Planung auf eine Linie abgestimmt, die lt. Schallgutachten die Immissionen auf das fragliche Gebiet unter 55 dB(A) berücksichtigt.

Diese Linie ergibt sich aus Anlagengeräuschen die auf das Plangebiet einwirken.

Im Bereich zwischen der genannten Linie < 55 dB(A) und dem Pfarrer-Frömel-Ring wurde eine neue Erschließung der Bauflächen geplant und eine Bauplatzaufteilung für 10 Doppelhausgrundstücke sowie 3 Einzelhausgrundstücke geplant.

Eine bestehende Erschließungsstraße wird zurückgebaut, zwei neue Erschließungsstraßen werden geplant.

Die Nutzung der neu geschaffenen Grundstücke erfolgt als Wohnbauflächen, die Baugrenzen sind so festgelegt, dass Wohngebäude ausschließlich im Bereich einer Immission < 55 dB(A) errichtet werden können.

Im südwestlichen Planbereich wird die verbleibende Fläche als Mischgebiet (MI) mit Immissionen > 55 dB(A) als Grundstück für die Errichtung von Garagen vorgesehen. Die im Südöstlichen Planbereich verbleibende Fläche wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Kleinheubach hat am 26.07.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewann I" beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

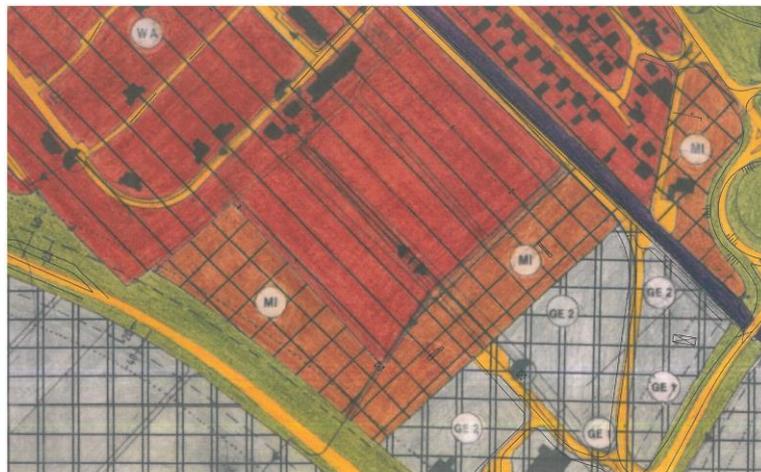
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylVfBeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)

2.2 Flächennutzungsplan - Änderungsbereich 2

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche besteht kein Bedarf mangels Nachfrage, dem gegenüber steht eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zugunsten des Wohnungsbaus wurde der Änderungsbereich 2 mit Ausnahme von einem Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Kleinheubach stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI) dar. Daher wird die Darstellung des F-Planes in ein Allgemeines Wohngebiete (WA) im Wege der Berichtigung (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 Baugesetzbuch) angepasst.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“



3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich in der Ortslage Kleinheubach. Im Südwesten grenzt die Bundesstraße B 469 an. Im Nordwesten, Nordosten ist Allgemeines Wohngebiet und im Südosten Sondergebiet bzw. Mischgebiet.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straßen:
Nordwesten, Nordosten, Südosten - Pfarrer-Frömel-Ring
Südwesten - B 469

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:

4090/31 und 4090/32 - Änderungsbereich 1
4090/11 bis 4090/14 und 4090/72 (Teilbereich) - Änderungsbereich 2

Die Größe des Geltungsbereichs 1 beträgt 0,24 ha.

Der Geltungsbereich 1 grenzt an folgende Flurstücke:

im Nordosten: 4090/47, 4090/48, 4090/72, 4090/70

im Südosten: 4090/35, 4090/34, 4090/77, 4090/33

im Südwesten: 4090/72, 4090/30

im Nordwesten: 4090/76, 4090/71, 4090/50, 4090/49

Die Größe des Geltungsbereichs 2 beträgt 0,98 ha.

Der Geltungsbereich 2 grenzt an folgende Flurstücke:

im Nordosten: 4090/15, 4090/72

im Südosten: 4090/72, 4090/10

im Südwesten: 3925, 4095/1

im Nordwesten: 4100/95 bis 4100/98

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Umplanung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet dient der Schaffung von Wohnraum innerhalb des bebauten Ortsbereichs im Markt Kleinheubach. Damit wird im verstärkten Maße der Forderung „Innenentwicklung statt Neubaugebiet“ Rechnung getragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf 40 % (GRZ 0,4) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Die neu zu errichtenden Wohnhäuser sollen sich in Form und Gestaltung an der Nachbarbebauung orientieren.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstückseinteilung sorgt. Der Abstand zu den Straßen wird durch entsprechenden Abstand der Baugrenzen geregelt.

Die Baugrenzen wurden so verändert, dass durch die neugeschaffenen Baugrundstücke eine massive Bebauung der Grundstücke vermieden wird.

Es sind nur Einzel-, bzw. Doppelhäuser zulässig, die durch die Nutzungsabgrenzung gekennzeichnet ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld.

4.5 Straßenerschließung, Wegenetz

Der Änderungsbereich 2 wird durch 2 Straßen vom Pfarrer-Frömel-Ring aus erschlossen.

Die bestehende Erschließung im Änderungsbereich 1 bleibt durch den Pfarrer-Frömel-Ring erhalten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Leitungen der Versorgungsträger verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Änderungsbereich1 bleibt die bestehende Ver- und Entsorgung erhalten. Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Pfarrer-Frömel-Ring im Trennsystem und im Anschluss an das bestehende Mischwassersystem. Dieses soll längerfristig in ein Trennsystem umgewandelt werden.

4.7. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Änderungsbereich 2 wird durch eine Löschwasserezisterne auf dem Garagengrundstück Fl.Nr. 4090/11 sichergestellt. Da langfristig eine Trennung von Löschwasser und Trinkwasser (am Hydranten) erforderlich ist.

4.8 Immissionsschutz

4.8.1 Gewerbelärm

Die ermittelten Gewerbelärmimmissionen betragen lt. Gutachten des Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG im betroffenen Bereich (Änderungsbereich 2):

	Schallimmissionen	Orientierungswert MI	Orientierungswert WA
tags	53 - 59 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
nachts	38 - 44 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Die zu erwartenden Schallimmissionen halten die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ein.

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4090/12 - 14 werden dementsprechend angepasst und in WA-Flächen umgewandelt.

4.8.2 Verkehrslärm

Die ermittelten Verkehrslärmimmissionen betragen lt. Gutachten des Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG im betroffenen Bereich (Änderungsbereich 2):

	Schallimmissionen	Orientierungswert / Immissionsgrenzwert MI	Orientierungswert / Immissionsgrenzwert WA
tags	57 - 61 dB(A)	60 / 64 dB(A)	55 / 59 dB(A)
nachts	51 - 54 dB(A)	50 / 54 dB(A)	45 / 49 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts werden eingehalten.

Entlang der Bundesstraße 469 sind bereits aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) ausgeführt. Eine Wanderhöhung um 1m würde lediglich eine Minderung um 1 dB im 1. OG betragen. Der finanzielle und technische Aufwand bei dieser geringen Verbesserung der Lärmsituation wäre unverhältnismäßig hoch.

Es werden stattdessen passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Auf Grund der ermittelten Verkehrslärmimmissionen ergibt sich im Plangebiet der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. In der Regel ist damit die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile durch andere Vorschriften, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. Energieeinsparverordnung) gegeben.

Da die Verkehrslärmimmissionen nachts über 45 dB(A) liegen, sind in den Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen.

4.8.3 Immissionsschutz Änderungsbereich 1 - Fl.NR. 4090/31, 4090/32

Die Baugrenzen in diesem Bereich haben zu den Nachbargrundstücken Bäckerei/Sparkasse einen Abstand von 5 m, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt.

4.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Geltungsbereich sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind im rechtskräftigen Bebauungsplan des Marktes Kleinheubach "Mittelgewann I" festgeschrieben, soweit in der Bebauungsplanänderung nichts anderes vermerkt wurde.

Die Garagen/Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. an den explizit festgesetzten Standorten zulässig.

5 Aufstellungsverfahren

Der Markt Kleinheubach hat am 26.07.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewann I" beschlossen.

Der Beschluss wurde am 24.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 a, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2016 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 04.10.2016 gebeten:

1. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
2. Deutsche Bahn AG, München
3. Deutsche Telekom, Würzburg
4. Landratsamt Miltenberg
5. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
6. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
7. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
8. Amt f. Digit., Breitband und Vermessung, Klingenberg a. Main
9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.16 bis 04.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB mit Schreiben vom bis zum..... beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 AsylVfBeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)

Markt Kleinheubach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 14.05.1997

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

7 Anlagen

Anlage 1

Schallimmissionsprognose Y0145/009-01.002 vom 17.11.2016
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG



Markt Kleinheubach
Friedenstraße 2
63924 Kleinheubach

aufgestellt:

Kleinheubach, den 16.08.2016

Kleinheubach, den 15.12.2016

.....
Stefan Danninger,
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/ 7066
bauleitplanung@ibemil.de