

Gemeinde Geiselbach Landkreis Aschaffenburg



5. Änderung des Bebauungsplans

„Weissteich – Frohmolle – Bodemich – An der Warnbach – Am Steinbruch 1“

Begründung

Verfahrensübersicht:

21.09.2018	Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich –Frohmolle – Bodemich – An der Warnbach – Am Steinbruch 1“.
x.xx. - xx.xx.2018	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
xx.xx. - xx.xx.2018	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
xx.xx. - xx.xx.2018	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
xx.xx. - xx.xx.2018	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3
xx.xx.xxxx	Satzungsbeschluss
xx.xx.xxxx	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 16.08.2018



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstraße 3, 93820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 11
e-mail: info@petra-schaab.de

(Entwurfsverfasserin)

Geiselbach,

(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Inhaltsverzeichnis

1.0 Verfahren	04
2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	05
2.1 Lage.....	05
2.2 Geltungsbereich und Größe.....	05
2.3 Beschaffenheit.....	05
3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	05
4.0 Gründe für die Bebauungsplanänderung.....	05
5.0 Auswirkungen auf die Umwelt.....	06
5.1 Grünordnung.....	06
5.2 Umweltprüfung.....	06
6.0 Bauleitplanverfahren.....	07
6.1 Aufstellungsbeschluss.....	07
6.2 Öffentliche Auslegung.....	07
6.3 Behördenbeteiligung.....	07

Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 05.12.1989, Rechtskraft 13.09.1990

1. Änderung, Erweiterung Fl. Nr. 1658, nicht rechtskräftig geworden
2. Änderung vom 11.03.1994/26.07.1995, Erweiterung Fl.Nr. 5344, Rechtskraft 07.12.1995
3. Änderung vom 26.11.2010, Änderung Dachformen, Rechtskraft 03.02.2011
4. Änderung vom 17.02.2016, Änderung Maß der baul. Nutzung, Rechtskraft 06.05.2016

1.0 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 5. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist.

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

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet 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 gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 13.09.1990 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt.

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

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 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 gemäß § 13 BauGB sind gegeben.

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

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

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 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 gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 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 5. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Geiselbach.

2.2 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ i.d.F. vom 16.08.2018 umfasst insgesamt 1,03 ha.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze bitten wir der Plandarstellung zu entnehmen.

2.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche für den Gemeinbedarf.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der darin zulässigen Nutzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes folglich Rechnung getragen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

4.0 Gründe für die Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Geiselbach plant die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Kindergartens.

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1989 stammt.

Durch die Planung wird die festgesetzte Baugrenze überschritten, sowie ein im Bebauungsplan festgesetzter Weg, der tatsächlich nur in Teilen vorhanden ist, überbaut.

5.0 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Grünordnung

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

Durch die Änderung des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ 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 Verbauung vorgesehen.

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

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2015 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB 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 gemäß § 13 BauGB durchzuführende 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ 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 5. 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.

6.0 Bauleitplanverfahren

6.1. Aufstellungsbeschluss

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich – Frohmolle - Bodemich - An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ wurde am 21.09.2018 beschlossen.

Durch die Änderungen 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 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) 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 „Weissteich – Frohmolle – Bodemich -An der Warnbach - Am Steinbruch 1“, 5. vereinfachte Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde in gleicher Sitzung am 21.09.2018 zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 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. mit § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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

6.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes findet in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 statt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach Nr. 10 vom 04.10.2018 hingewiesen.

6.3. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXX am Verfahren beteiligt. Sie haben Gelegenheit sich bis zum XX.XX.XXXX zu äußern.