

ENTWURF

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'BILDACKER'

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH
§ 13A UND § 13B BAUGB**

Gemeinde Tauberrettersheim
Landkreis Würzburg

Stand: 20. Juli 2020

Inhalt

I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
III.	Örtliche Bauvorschriften	3
IV.	Ausgleichsmaßnahmen	3
V.	Begründung	4
1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2	Beschleunigtes Verfahren nach §13a und §13b BauGB	4
2.1	Änderung des Bebauungsplanes gem. §13a BauGB	4
2.2	Erweiterung des Bebauungsplanes gem. §13b BauGB	5
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
4	Flächennutzungsplan	6
5	Bebauungsplanchronologie	6
6	Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB / Art. 81 BayBO	7
7	Erschließung	7
8	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	7
9	Naturschutz und Artenschutz	7
10	Umweltbericht	7
11	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	8
12	Abwägung	8

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans `Bildacker` mit Stand vom 20.06.2016 bleiben rechtskräftig. Eine Änderung erfolgt zur Höhe der baulichen Anlage.

Anstelle der Ziffer 2.2.2 der bisherigen Festsetzungen gelten im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes `Bildacker` nunmehr:

„Bei Satteldach und Walmdach gilt: Die Firsthöhe ab EFH des Fertigfußbodens darf maximal 8,50 m betragen, gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches).

Bei Flachdach gilt: Die Wandhöhe ab EFH des Fertigfußbodens darf maximal 6,75 m betragen, gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (höchster Punkt des Gebäudes).“

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans `Bildacker` mit Stand vom 20.06.2016 bleiben rechtskräftig. Eine Änderung erfolgt zur Dachform und Dachneigung.

Anstelle der Ziffer 2.2.1. der bisherigen Festsetzungen gelten im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes `Bildacker` nunmehr:

„Zulässig sind Flachdächer sowie Satteldach- und Walmdachformen mit einer Neigung zwischen 25° und 45°. Garagen und Carports können davon abweichen.“

IV. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans `Bildacker` mit Stand vom 20.06.2016 werden wie folgt an die mittlerweile veränderten Gegebenheiten angepasst:

„Als Ausgleichsmaßnahme soll das Flurstück 5780 der Gemarkung Tauberrettersheim dienen. Auf mindestens 0,63 ha ist artenreiches Extensivgrünland anzulegen.

Nach erfolgreichem Aufwuchs der Neuansaat ist die Fläche jährlich nicht vor Anfang Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Schnitthöhe hat min. 10 cm zu betragen. Es ist von innen nach außen zu mähen. Jährlich ist ein Altgrasstreifen von 10-20% auf der Fläche zu belassen, der erst beim nächsten Mähgang entfernt wird. Der Altgrasstreifen sollte dann an anderer Stelle auf der Fläche verbleiben und so im Laufe der Jahre rotieren. Die Stellung von Bienenkästen ist auf Randbereiche der Fläche zu beschränken.

Die Entwicklung hin zu einer Streuobstwiese durch Pflanzung von alten heimischen Sorten auf Eigeninitiative der Gemeinde ist mit der o.g. Vorgabe vereinbar, wenn die Pflanzabstände mindestens 10 bis 12 Meter betragen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist wie beschrieben anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.“

V. BEGRÜNDUNG

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplans 'Bildacker' soll eine Anpassung an moderne Wohnformen erfolgen um damit mehr Freiraum bei der individuellen Gebäudegestaltung zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um die Anpassung der Dachform und der damit verbundenen Änderung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB angepasst werden, um die Attraktivität der noch unbebauten Grundstücke zu steigern. Zudem soll das Baufenster des westlichen Bauplatzes (Flst. 5727/2) zur Pflanzgebotsfläche hin erweitert werden um das Grundstück optimaler zu nutzen. Mittlerweile wurden bereits drei der insgesamt sieben Bauplätze bebaut. Da sich die Gegebenheiten der Ausgleichsfläche mittlerweile geändert haben, werden im Rahmen der 1. Änderung die Ausgleichsmaßnahmen angepasst.

Neben den oben genannten Änderungen soll zudem der östliche Bauplatz (Flst. 5731/2) vergrößert und nach Osten hin erweitert werden. Da der angrenzende Acker im Familieneigentum der Besitzer des betroffenen Bauplatzes ist, kann hier eine Erweiterung ohne große Probleme durchgeführt werden. Da es sich hierbei um ein Wohngebiet im Außenbereich handelt, das jedoch unmittelbar an die bestehende Bebauung / Planung anschließt, wird die Erweiterung gem. § 13b BauGB durchgeführt. Die Bauplatzgrenze wird um rund 18 m nach Osten verschoben und das Baufenster dementsprechend angepasst. Durch die Erweiterung entfällt der bisher geplante Grünstreifen entlang der östlichen Bebauungsgrenze, der Graben und die Pflanzgebote im Süden werden jedoch weitergeführt. Zwischen der bestehenden Hofstelle (Karlsbergweg 1) und der geplanten Bebauungsplanerweiterung soll der Acker in eine Obstbaumwiese umgewandelt werden um den zusätzlichen Eingriff in die Natur zu kompensieren.

Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine zeitgemäße Bebauung schaffen.

2 Beschleunigtes Verfahren nach §13a und §13b BauGB

2.1 Änderung des Bebauungsplanes gem. §13a BauGB

Im Plangebiet des Bebauungsplans 'Bildacker' sind derzeit nur Gebäude mit Satteldach- und Walmdachformen zulässig. Um den Bauwilligen etwas mehr Freiraum in der Gebäudegestaltung zu geben, wurde nun die Zulässigkeit von Flachdächern aufgenommen.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Flachdächern muss zeitgleich eine Anpassung der festgesetzten Höhe für Gebäude erfolgen. Bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird nun zwischen Gebäuden mit Sattel- / Walmdach und Gebäuden mit Flachdach unterschieden. Das Maß für Gebäude mit Flachdach wird über eine maximal zulässige Wandhöhe mit einer Höhe von 6,75 m festgesetzt. Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oder oberster Punkt der Wand) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Fertigfußbodens.

Zudem sollen die beiden äußeren Bauplätze mehr Spielraum in der Anordnung ihrer Gebäude erhalten. Auf dem westlichen Flurstück (Nr. 5727/2) wird das Baufenster in westliche Richtung zum Pflanzgebot hin erweitert, das östliche Flurstück wird über die Bebauungsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplans 'Bildacker' hinaus erweitert, weshalb der festgesetzte Grünstreifen entlang der östlichen Gebietsgrenze entfällt. Ziel ist es den Bauwilligen durch Anpassung des Bebauungsplans mehr Freiraum und somit einen höheren Anreiz zum Bebauen des freien Bauplatzes zu schaffen.

Im Rahmen der 1. Änderung sollen zudem die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche an die mittlerweile veränderten Gegebenheiten angepasst werden. Auf der Ausgleichsfläche soll nun keine blütenreiche Wiesen-gesellschaft sondern ein artenreiches Extensivgrünland angelegt werden.

Durch die Ergänzung der Dachform „Flachdach“ und die damit zusammenhängende maximale Höhe der Gebäude, sowie die geringfügige Erweiterung des Baufensters in östliche und westliche Richtung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Bebauungspläne die der Innenentwicklung dienen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 unter bestimmten

Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da durch die vorliegende Planung Bauplätze im Innenbereich aufgewertet werden, stellt die Änderung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtungsmaßnahme dar. Da zudem eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Bebauungsplanänderung ohne Vorprüfung im beschleunigten Verfahren i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen. Die Träger öffentlicher Belange und Bürger erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist. Durch die Planänderung erfolgt keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund der eingehaltenen Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird zudem von einer zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.2 Erweiterung des Bebauungsplanes gem. §13b BauGB

Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Da es sich bei dieser Planung um die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans 'Bildacker' in Richtung der bereits bebauten Ortslage handelt und eine Grundfläche von 10.000 Quadratmetern nicht überschritten wird, wird ein Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren i.S. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen für die Erweiterung werden aus dem Urplan 'Bildacker' (2016) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereichs ist bereits Wohnbebauung vorhanden/geplant. Für das Plangebiet nach §13b BauGB ist eine Fläche von 547 m² als Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wodurch der Schwellenwert von 10.000m² deutlich unterschritten bleibt und die Anwendbarkeit des §13b BauGB gewährleistet wird.

Auf einen Teil der Verfahrensschritte, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange kann verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2 a BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes kann bei einem Bebauungsplan nach §13b BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Eine formale Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Tauberrettersheim im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet „Renteracker“. Das Gebiet liegt südlich der mittlerweile ausgebauten Anliegerstraße 'Bildackerweg', die vom Karlsbergweg / Rehberg ausgehend weiter nach Westen verläuft. In der näheren Umgebung kommt das Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ zu liegen. Das Plangebiet umfasst die bereits als Wohngebiet 'Bildacker' ausgewiesenen Bauplätze sowie eine zusätzliche Ackerfläche im östlichen Anschluss.



Quelle Karte: Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayern

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5727, 5727/2, 5727/3, 5727/4, 5727/5, 5727/6, 5727/7, 5731/2 sowie Teile der Flurstücke 5729, 5729/10 und 5731 der Gemarkung Tauberrettersheim.

4 Flächennutzungsplan

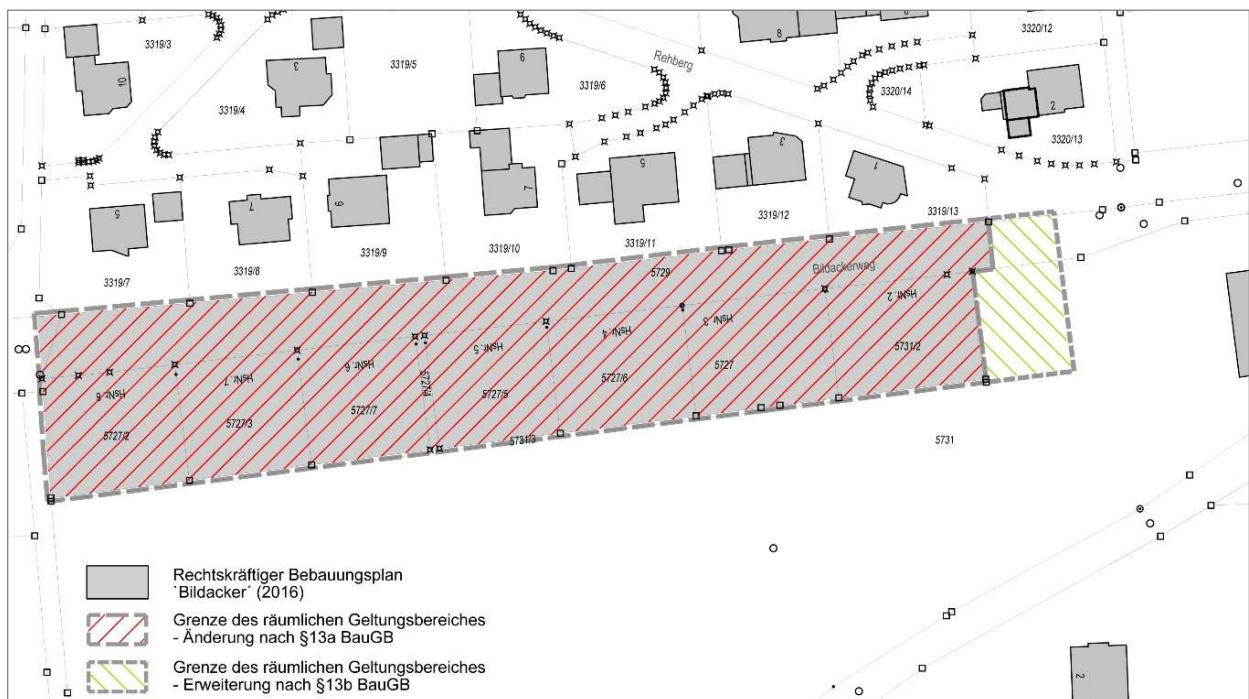
In der rechtskräftigen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tauberrettersheim ist das Plangebiet „Bildacker“ als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Die geringfügige Erweiterung des Baugebietes ist aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans als zeichnerische Ungenauigkeit zu werten. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit Rechtskraft vom 08.06.2016.

Der Bebauungsplan wird somit nach § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5 Bebauungsplanchronologie

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 'Bildacker' besitzt die identische Ausdehnung wie der Urplan 'Bildacker' aus dem Jahr 2016. Die Änderung wird gem. §13a BauGB durchgeführt. Im Osten schließt die Erweiterung nach §13b BauGB mit 547m² an die 1. Änderung an.



6 Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB / Art. 81 BayBO

Für das Plangebiet werden die bisher festgelegten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Urplan 'Bildacker' i.d.F. v. 20.06.2016) übernommen. Daraus ergibt sich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Um mit der Änderungsplanung aktuellen Anforderungen von Bauherren gerecht zu werden, wurde einerseits das Baufensterband großzügiger gestaltet und andererseits die Zulässigkeit von Flachdächern mit aufgenommen. Ergänzend wird die Höhe der Gebäude mit Flachdächern neu festgesetzt. Die genannten Änderungen werden für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung getroffen sowie für das Gebiet der Erweiterung gem. §13b BauGB übernommen.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die mittlerweile umgesetzte Straße „Bildackerweg“.

8 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Die für die Bebauung notwendigen Grundstücke liegen in privatem Eigentum.

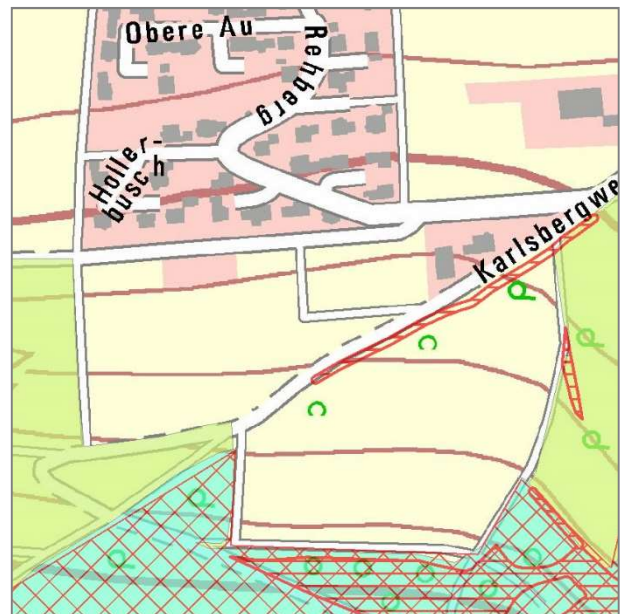
9 Naturschutz und Artenschutz

Es sind keine punktuellen oder flächenhaften Naturschutzbelange von der Planung betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ grenzt auf einer Länge von rund 30m an das Baugebiet an. In rund 30m Entfernung kommen das Biotop „Gehölze am Brunnenberg südlich Tauberrettersheim und in jeweils rund 100m Entfernung das SPA-Gebiet „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ sowie das FFH-Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren“ zu liegen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch den Bebauungsplan ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes und der bereits in unmittelbarer Nähe vorhandenen Baugebiete nicht ersichtlich.

Für weitere Ausführungen zum Artenschutz wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 20.07.2020 verwiesen.



Quelle: FIS-Natur

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den Bereich der Urfassung des Bebauungsplans 'Bildacker' wurde im Jahr 2016 ein Umweltbericht erstellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

→ Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.

→ Die Erweiterung des Bebauungsplans nach Osten trägt zur Schließung einer innerörtlichen Baulücke bei, optimiert damit die Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur und bewirkt damit langfristig eine Verbesserung für den Umweltschutz.

11 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier nicht der Fall.

Bei der Überprüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVPG darstellt, ist nach einheitlichen Maßstäben die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m² liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 'Bildacker' weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 1.592 m² auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Lageplan des Bebauungsplanes verdeutlicht, dass keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

12 Abwägung

Durch die Bebauungsplanerweiterung werden artenarme landwirtschaftliche Flächen im direkten Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen zu nennen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht von erheblicher Bedeutung, da es sich um eine Schließung einer Baulücke handelt. Geschützte Tierarten sind auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflur laut der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind z. B. folgende:

- Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen
- Pflanzgebot als Abpufferung zur offenen Landschaft

Die Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB erfordern keinen Umweltbericht und für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) auch keinen Ausgleich. Im Rahmen der Urplanung 'Bildacker' von 2016 wurde ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der Eingriff für das Gebiet des Urplans 'Bildacker' und somit ebenfalls der 1. Änderung wurde mit Hilfe einer externen Ausgleichsfläche bereits ausgeglichen.

Aufgrund des Schutzes von Außenbereichsflächen durch die Innenentwicklungsmaßnahme und lediglich geringfügigen Veränderungen bezüglich der Bebaubarkeit gegenüber der Bestandssituation kommt die Gemeinde Tauberrettersheim zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 'Bildacker' den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Klimaschutzes und des Ortsbildes im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Gemeinde Tauberrettersheim, den

BürgermeisterIn Katharina Fries