POPPENHAUSEN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DER WALLFAHRT / IM STÜCK“ HAIN

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 14.02.2022 / Geändert: 13.03.2023

Änderungsbeschluss vom: 13.12.2021
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Poppenhausen, Gemeindeteil Hain
Landkreis Schweinfurt
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Poppenhausen
vertreten durch
1. Bürgermeister L. Nätscher
Martin-Werner-Platz 1
97490 Poppenhausen

Tel.: 09725 / 7110 – 0
Fax: 09725 / 7110 – 50

.....
Ludwig Nätscher
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Planungsanlass und Verfahren 3
1.2 Planungsauftrag 3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes 6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) 7
1.6 Luftbildausschnitt 8
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 8
1.7.1 Städtebau 8
1.7.2 Bebauung 9
1.7.3 Klimaschutz 9
1.7.4 Eingrünung 10
1.7.5 Erschließung 10
1.8 Bodenordnende Maßnahmen 10
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB 10
1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange 11
2 HINWEISE **12**
2.1 Grünordnung 12
3 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG 12
4 ARTENSCHUTZ 12
5 UMWELTBERICHT 12

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (9. Änderung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichneter Text = Änderungen zur Fassung vom 14.02.2022)

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „An der Wallfahrt / Im Stück“ der Gemeinde Poppenhausen, in der Fassung seiner letzten Änderung, sieht für das gesamte Grundstück Fl. Nr. 103/1, Gemarkung Hain eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Der Spielplatz befindet sich auf dem westlichen Teil des Grundstückes und wurde im Zuge der Dorferneuerung umgestaltet. Nach der Erneuerung des Spielplatzes soll der restliche, östliche Grundstücksbereich abgemarkt werden und eine eigene Flurnummer erhalten. Die Gemeinde möchte durch die Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ für diese Fläche Baurecht für eine Wohnbaunutzung schaffen.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand, eine Grundstücksfläche, welches zur Bedarfsdeckung den bauwilligen Bürgern zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung zu.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert für das Grundstück mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Wallfahrt / Im Stück“ bzw. die vorhandene Siedlungsstruktur. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 4. Änderung unterzogen werden. Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB[1] vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB, im Wege der „Berichtigung“ angepasst (Darstellung von WA-Gebiet).

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Poppenhausen hat am 13.12.2021 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ gefasst.

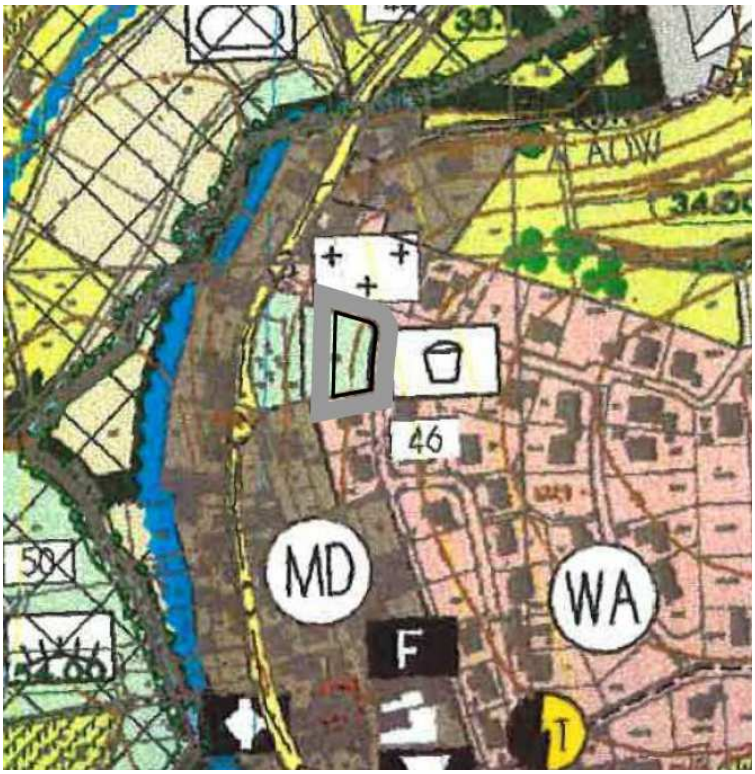
Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 14.02.2022 wurde der ausgearbeitet Planentwurf vom Gemeinderat anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen, ist das Areal als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ enthalten.

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023



Planauszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen[2]

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*;“

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße von Hain untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortes nicht beeinträchtigt. Es erfolgt eine sinnvolle und geordnete Nachverdichtung der Wohnbebauung im Ortsbereich.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Berichtigung, ohne eigenes Verfahren angepasst (= 9. Änderung).

<u>Bauleitplanung</u>

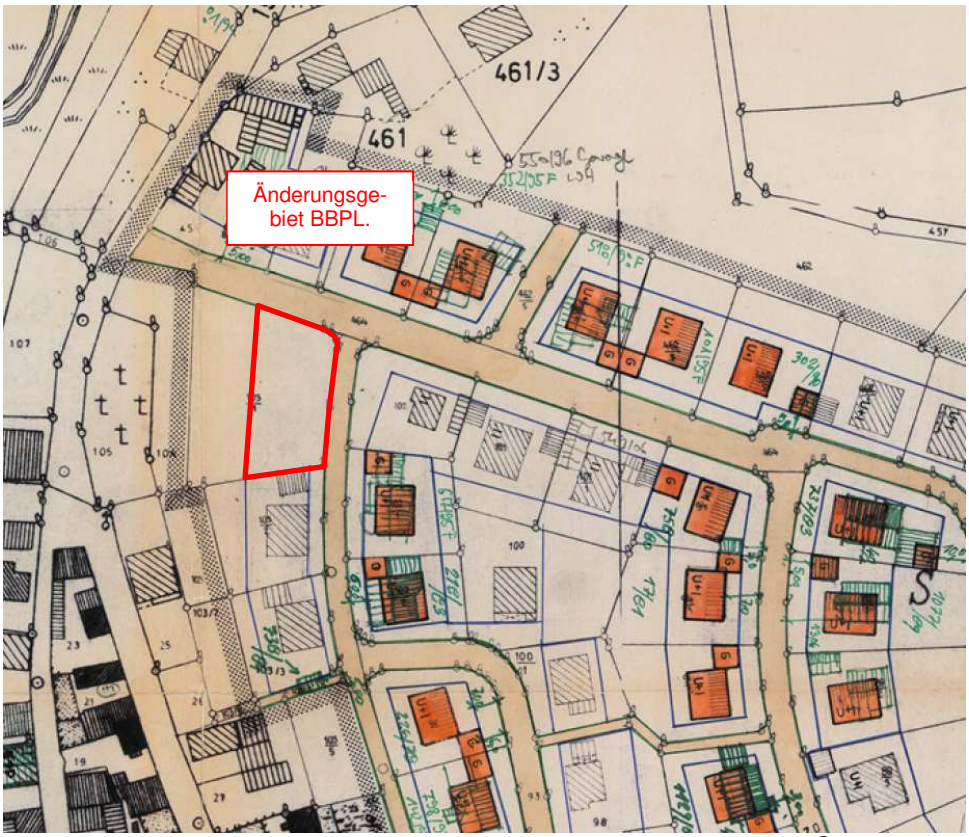
Die Gemeinde Poppenhausen besitzt für das vollerschlossene Baugebiet „An der Wallfahrt / Im Stück“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zuletzt geändert am 19.04.1985.

Durch die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden, auf einem bisher als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzten Einzelgrundstück innerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches geschaffen werden.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Nutzung als öffentlicher Spielplatz, hat sich auf den westlichen Grundstücksbereich begrenzt, sodass die Restfläche aktuell keiner Nutzung unterliegt. Die Gemeinde Poppenhausen möchte daher eine künftige Bebauung der ungenutzten, innerorts liegenden Restfläche des

[2] Quelle: Gemeinde Poppenhausen

Grundstückes ermöglichen. Der vorhandene Grundstückszuschnitt ist für die angestrebte Bebauung, als Einzelhaus oder Doppelhaus, geeignet. Die Erschließung ist über die bestehenden Ortsstraßen gesichert.



Planauszug BBP „An der Wallfahrt / Im Stück“ der Gemeinde Poppenhausen[3]

Mit der Bebauung des Grundstückes, ist eine angemessene und nutzungsverträgliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung, an dieser Stelle des Gemeindeteils möglich.
Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die gestalterischen Vorgaben, orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

<u>Bebauungsplan der Innenentwicklung</u>

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als <u>20.000 m²,</u> wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von *<u>ca. 270 m²</u>* für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen vorbereitet. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei Weitem nicht erreicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung[4] oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhalts-

[3] Quelle: Gemeinde Poppenhausen
[4] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 04. Januar 2023

punkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes[5] zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Gebietsart
In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan, wird *„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)* gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße des Gemeindegebietes untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die geordnete Bebauung der Grundstücksteilfläche planungsrechtlich vorbereitet. Durch das Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit zur Nachverdichtung des Gemeindeteiles Hain. Insgesamt ist die Planung der Weiterentwicklung des Gemeindeteils zuträglich.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	770 m²
Lage:	innerhalb des Baugebietes „An der Wallfahrt / Im Stück“, im nordwestlichen Ortsbereich von Hain, zwischen der Ortsstraße „Im Stück“ und des westlich bestehenden Spielplatzes mit dahinterliegendem Friedhof
	seitlich begrenzt durch im Norden: Ortsstraße „Zur Grotte“ im Osten: Ortsstraße „Im Stück“ im Süden: Innerortsbebauung mit Gartennutzung im Westen: Spielplatz mit dahinterliegendem Friedhof
	Geländehöhen von ca. 264 bis 267 m ü. NHN
Gemarkung:	Hain
Grundstück:	Teilfläche Fl. Nr. 103/1
Bestehende Nutzung:	Grünfläche, Gehölzbestand
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)

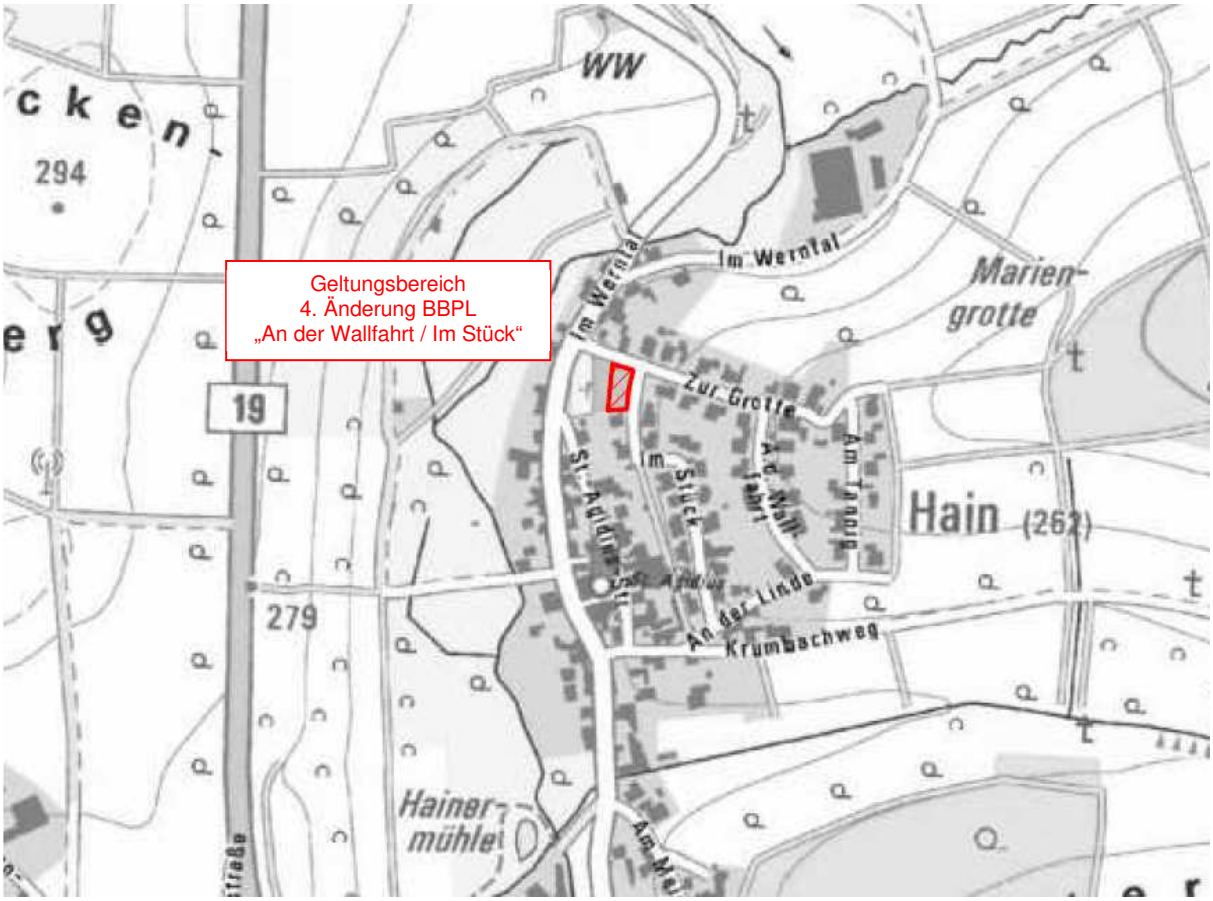
Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) anstelle von Grünfläche (Spielplatz) auf dem östlichen Grundstücksteil Fl. Nr. 103/1
- Festsetzung GRZ 0,35, Geschossigkeit (I/II) sowie Satteldachbauweise für Hauptgebäude
- Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Änderungsgrundstückes

[5] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022

- Wegfall der weiteren Festsetzungen des Urbebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ sowie der 1. und 2. Änderung für das Änderungsgrundstück
- Festsetzung von Flächen für Garagen
- Festsetzungen zu Stauraum (mind. 5 m), Dachform (SD, PD, FD, Gründach) und Dachneigung von Garagen sowie Stellplatzzahl (mind. 1,5 Stellplätze/Wohnung)
- Festsetzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (max. 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte)
- Festsetzung zur Errichtung von Dachphotovoltaikanlagen (Pflicht).
- Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes
- Übertragung des Planentwurfes auf die aktuelle digitale Flurkarte (DFK)

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte[6]

[6] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.6 Luftbildausschnitt

Luftbild mit Parzellarkarte[7]

1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.7.1 Städtebau

Die Gemeinde Poppenhausen ist bestrebt ihre Entwicklung voranzutreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist, den Leerständen und Baulücken im Ortsbereich zu begegnen und durch geeignete städtebauliche Konzeption, für eine neue oder veränderte Nutzung vorzubereiten. Als Mitgliedsgemeinde in der interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung ihrer Gemeindeteile weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität in den Ortskernen zu erhalten. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)[8] erstellt.

Bei dem östlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 103/1 im Gemeindeteil Hain, handelt es sich um eine gemeindliche Fläche, die keiner Nutzung unterliegt. Die Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, welche seinerzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Wallfahrt / Im Stück“ ausgewiesen wurde, trat bislang ausschließlich auf dem westlichen Grundstücksteil ein. Eine Erweiterung des Spielplatzes über die gesamte Grundstücksfläche sieht der Gemeinderat künftig als nicht erforderlich an.

[7] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung
[8] Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf

In Kenntnis ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche und bedarfsgerechte Ortsentwicklung, hat sich die Gemeinde Poppenhausen deshalb dazu entschieden, das Innerortsgrundstück einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Eine Bebauung des Grundstückes ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

1.7.2 Bebauung

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „An der Wallfahrt / Im Stück“ und ermöglichen eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche. Künftige Bauvorhaben können entsprechend der bisherigen Bebauung realisiert werden. Durch die Wahl einer Grundflächenzahl von 0,35 ist sowohl eine angemessene Bebauung mit Gebäuden und Zuwegungen, als auch die Realisierung ausreichend bemessener Grünflächen gewährleistet.

Aufgrund der Topografie ist die Errichtung von Gebäuden in eineinhalbgeschossiger Bauweise (Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss) zulässig. Die Bebauung soll so in das Gelände eingefügt werden, dass ein harmonischer Übergang zwischen Baukörper und natürlichem Gelände entsteht. Weiterhin wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt, um Gebäude vertikal zu begrenzen. Als zulässige Dachform wird für Hauptgebäude, Satteldach aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um städtebaulich verträglich an die Bestandsbebauung anzupassen.

Zur städtebaulichen Steuerung wird je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte die Zahl der Wohnungen auf max. 2 begrenzt. Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Weiterhin werden Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Vor den Garagen, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand auf dem Grundstück freigehalten werden (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.6 des Bebauungsplanes). Als Dachform für Garagen und Nebengebäude soll Satteldach (mit Dachneigung des Hauptgebäudes), Flach- oder Pultdach (bis max. 7° Dachneigung), sowie Gründach zulässig sein.

Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung wird für die Hauptgebäude die Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes).

Auf Festsetzungen für die Unzulässigkeit von Dachgauben und Kniestöcke von Hauptgebäuden, analog zum Urbebauungsplan „An der Wallfahrt / Im Stück“ in der Fassung seiner letzten Änderung, wird jedoch verzichtet, um soweit als möglich Gestaltungsfreiheit bei der Planung und Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten.

1.7.3 Klimaschutz

Die Gemeinde Poppenhausen ist um eine nachhaltige Bauleitplanung bemüht. In diesem Rahmen sollen künftig auch die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine klimaangepasste Bauweise Berücksichtigung finden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB ermächtigt Gemeinden, bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen, nicht nur bauliche, sondern auch technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzuschreiben oder zu empfehlen. Die Festsetzungsmöglichkeit erfasst lediglich Neubauten. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, kann konkret vorgeschrieben werden, welche erneuerbare Energie genutzt werden muss. Zu beachten ist jedoch, dass § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB, keine Rechtsgrundlage für einen Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

Zur Klimaanpassung „vor Ort“, wird deshalb die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Haupt- und/oder Nebengebäude verpflichtend festgesetzt (Buchstabe B, Ziffer 6.8 des Bebauungsplanes).

1.7.4 Eingrünung

Zur Begrünung des Bauplatzes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m² Grundstücksfläche, die Anpflanzung eines Laubbaumes bzw. eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Hierbei ist der Pflanzstandort frei wählbar. Die Erhaltung von Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
Die künftig unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist unzulässig.

Die Artenzusammenstellung der potenziellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl für die künftigen Neupflanzungen (vgl. Artenauswahlliste, Anlage Begründung).

1.7.5 Erschließung

Die straßenbauliche Erschließung des Grundstückes, ist über die vorhandenen Ortsstraßen „Zur Grotte“ und „Im Stück“ gesichert. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, ein Grundstücksanschluss ist gewährleistet. Die Hausanschlussleitungen müssen noch hergestellt werden und sollen aus Hygienegründen erst im Zuge konkreter Bebauung verlegt werden.

1.8 Bodenordnende Maßnahmen

Das beplante Grundstück Fl. Nr. 103/1, Gemarkung Hain befindet sich im Besitz der Gemeinde Poppenhausen. Die best. Grundstücksgrenzen bleiben erhalten. Im Falle einer Doppelhausbebauung, wird die Grenze durch eine Vermessung neu gebildet. Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

1) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt Bauleitplanung
2) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt Technik
3) Landratsamt Schweinfurt, Untere Immissionsschutzbehörde

4) Landratsamt Schweinfurt, Untere Wasserrechtsbehörde
5) Landratsamt Schweinfurt, Untere Naturschutzbehörde
6) Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend und Familie
7) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
8) Kreisbrandrat des Landkreises Schweinfurt
9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
10) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
11) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
13) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
15) Bayer. Bauernverband, Würzburg
16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
18) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
19) Bayernwerk Netz GmbH, Netzbau Fuchsstadt
20) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
21) PLEdoc GmbH, Essen
22) TransnetBW, Stuttgart
23) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden, Poppenhausen
24) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen
25) Kreisjugendring Schweinfurt
26) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Rannungen, Gemeinde Dittelbrunn, Gemeinde Niederwerrn, Gemeinde Euerbach, Markt Sulzthal, Gemeinde Ramsthal, Gemeinde Oerlenbach

1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung eines Baugrundstückes in bestehender Baugebietslage. Die im Bauleitplanverfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen, werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit der Nutzungsanpassung im Änderungsgeltungsbereich, kann der seit Jahrzehnten brachliegende Grundstücksbereich in Hain, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme der Ortsbebauung herangezogen werden. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, als eine bedarfs- und sachgerechte Planung darstellt.

2 HINWEISE

2.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Festlegungen tragen ausreichend dafür Sorge, dass eine ansprechende Eingrünung erfolgt. Die im Umfeld bestehenden Gehölze tragen ebenfalls hierzu bei.

Alle Anpflanzungen richten sich nach der Artenauswahlliste im Anhang der Begründung. Bei der Pflanzenauswahl wurde auf die Verwendung ungiftiger Pflanzen geachtet.

3 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) geändert. Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Eingriffsausgleich ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.
Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

4 ARTENSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL bekannt. Aufgrund der Bestandssituation, können potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.
Der Geltungsbereich ist objektiv auf 1 Grundstück in Hain begrenzt. Zudem weist der gesamte Bereich durch die umliegenden Nutzungen bereits Störungen auf. Mit der Bebauungsplanänderung ist somit keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokal vorkommender Tier- oder Vogelarten zu erwarten.

Der Bebauungsplan erhält unter Buchstabe B, Ziffer 6.8, ergänzend allgemein erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Befristung von Boden- und Bauarbeiten sowie Rodungsmaßnahmen).

Die randlich an der Westseite stockenden Bäume (Feld- und Spitzahorn) können erhalten werden.

Im Rahmen dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Belange des Artenschutzes ausreichend im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

5 UMWELTBERICHT

Da bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ das beschleunigte Änderungsverfahren durchgeführt wird, wird gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Der Schwellenwert für eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß UVPG, wird nicht erreicht (20.000 m²).

Anerkannt: Gemeinde Poppenhausen .....
Ludwig Nätscher, 1. Bürgermeister

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (9. Änderung) Flächennutzungsplan

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen, in Anlehnung an die Vegetation des Waldziest-Eschen-Hainbuchenwaldes

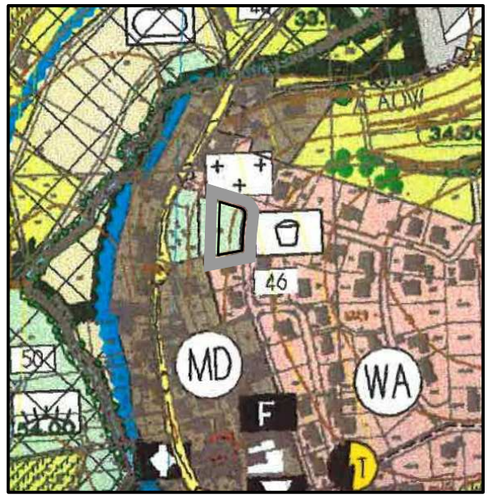
Bäume

Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis – Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

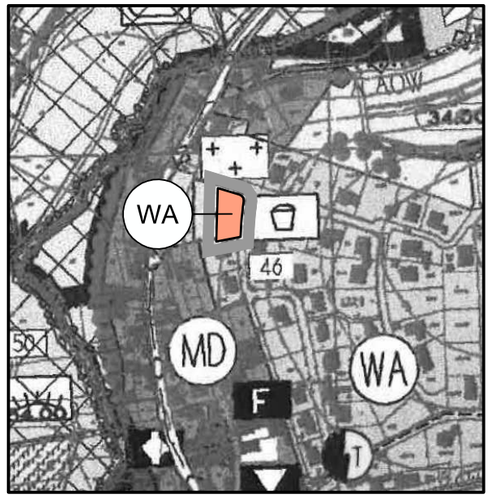
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa arvensis – Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnus opulus - Gemeiner Schneeball

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



POPPENHAUSEN

Berichtigung (9. Änderung) des Flächennutzungsplanes



POPPENHAUSEN

Planzeichenerklärung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 — Berichtigungsbereich

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK November 2021

POPPENHAUSEN

BERICHTIGUNG (9. ÄNDERUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE POPPENHAUSEN

IN VERBINDUNG MIT DER
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AN DER WALLFAHRT / IM STÜCK" ,
GEMEINDETEIL HAIN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Gemeinde Poppenhausen hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

   Poppenhausen, den .....

   .....
   Ludwig Nätscher (1. Bürgermeister) (Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

   Poppenhausen, den .....

   .....
   Ludwig Nätscher (1. Bürgermeister) (Siegel)

Anlage 2 zur Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück"

Entwurf

PLANVERFASSER:

.....

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 ▪ 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 14.02.2022 Ergänzt: 13.03.2023 M. 1 / 5000