

Zusammenfassende Erklärung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ der Stadt Marktbreit, durch welche Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Verkehrs- und Versorgungsflächen, zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, zu den örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen sowie zum Artenschutz neu definiert bzw. ergänzt wurden, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht vom 31.05.2022). Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastung des Planungsgebiets durch die vorhandene Wohnbebauung überwiegend nur geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima sowie Landschafts- und Ortsbild/ Sachgüter und kulturelles Erbe. Geringe bis mittlere Auswirkungen der Planung sind für das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen.

Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen

Im Verfahren wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden beteiligt. Dabei wurden von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – so von der Regierung von Unterfranken (Landesplanungsbehörde, Brand- und Katastrophenschutz), von der Regierung von Oberfranken (Bergamt Nordbayern), vom Regionalen Planungsverband Würzburg, vom Landratsamt Kitzingen (Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde), vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, von der Fernwasserversorgung Franken, von der N-ERGIE Netz GmbH, von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von der Deutschen Bahn AG (DB Immobilien Region Süd) und von der Telefónica Germany – Anregungen und/ oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Anregungen und Hinweise bzgl. Wandhöhen, Abstandsflächen, Auf- und Abgrabungen, Materialschüttungen und Grünordnung (Landratsamt Kitzingen, Planungsrecht)
- Anregungen und Hinweise bzgl. Artenschutz und Grünordnung, insb. zu Gehölzrodung und insektenfreundlichen Lampen (Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde)
- Hinweise bzgl. des Brandschutzes (Regierung von Unterfranken/ Brand- und Katastrophenschutz)
- Hinweis auf Bewilligungsfeld „Kitzingen“, verliehen auf Steinsalz und Sole (Regierung von Oberfranken/ Bergamt Nordbayern)
- Hinweis bzgl. Lage im Trenngrün Obernbreit (Regierung von Unterfranken/ Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg)
- Anregungen und Hinweise bzgl. Wasserversorgung/ Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung/ Gewässerschutz, Niederschlagswasser, Altlasten, Schutz vor Starkniederschlägen (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Hinweise bzgl. Versorgungsleitungen/ Wasserversorgung (Fernwasserversorgung Franken)
- Hinweise bzgl. Versorgungsleitungen/ Energieversorgung (N-ERGIE Netz GmbH)
- Hinweis bzgl. Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom Technik GmbH)
- Hinweis bzgl. Emissionen von Bahnanlagen (Deutsche Bahn AG/ DB Immobilien Region Süd)
- Hinweise bzgl. Richtfunkverbindungen (Telefónica Germany)

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden vom Stadtrat Marktbreit beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

- Festsetzung des Grundstücks Fl.Nr. 1245 der Gemarkung Marktbreit als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) anstelle von Fläche für den Gemeinbedarf
- Ergänzung einer Festsetzung zur ökologischen Baubegleitung in den textlichen Festsetzungen
- Aufnahme von Hinweisen zur Grünordnung anstelle von Festsetzungen zur Grünordnung in der Bebauungsplanänderung

- Ergänzung einer Erläuterung zum Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung
- Ergänzung eines Hinweises auf Lampen mit LED-Technik in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung
- Ergänzung eines Hinweises zur Erschließung von Eckgrundstücken mit doppelter Erschließung in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis auf die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Stadt Marktbreit vom 28.01.2021
- Ergänzung einer Erläuterung zur Folienabdeckung/ Abdeckung von Frühbeeten in der Begründung
- Anpassung der Erläuterungen zum Artenschutz in der Begründung und im Umweltbericht
- Nachrichtliche Übernahme der Versorgungsleitungen der Fernwasserversorgung Franken in der Planzeichnung
- Nachrichtliche Übernahme der Hauptversorgungsleitungen der N-ERGIE Netze GmbH in der Planzeichnung
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis auf die Richtfunktrassen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt fünf Stellungnahmen von Anwohnern abgegeben. Die von den Anwohnern vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Widerspruch wegen Nichteinhaltung des Mindestabstands zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Hof nördlich des Planungsgebiets
- Anregungen bzgl. Abstand/ Ausweitung der Baugrenze auf einzelnen Grundstücken
- Anregung bzgl. Anpassung der Bauweise auf einem Grundstück
- Nachfrage bzgl. Wandhöhe, Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen

Die seitens der Öffentlichkeit (Anwohner) geäußerten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Stadtrat beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

- Herausnahme von Grundstücken im Norden des Planungsgebiets aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zwecks Einhaltung des Mindestabstands zu landwirtschaftlichem Hof
- Geringfügige Anpassung/ Ausweitung der Baugrenze auf einzelnen Grundstücken

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ wurden die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001 an die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst, um für Rechtsklarheit zu sorgen. Im Einzelnen wurden Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Verkehrs- und Versorgungsflächen, zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, zu den örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen sowie zum Artenschutz neu definiert bzw. ergänzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich um die Anpassung von Festsetzungen eines bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans an die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt.

