

Stadt Marktsteft

3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“

Begründung

aufgestellt: 20.04.2015

Fassung vom: 19.06.2017

Geändert: 19.03.2018

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Marktsteft hat drei Grundstücke einschließlich Zufahrt auf dem Gelände einer früheren, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd-Ost“ gelegenen Gärtnerei erworben. Auf diesen Grundstücken soll zukünftig – wie auf den umgebenden Grundstücken des Bebauungsplangebiets „Süd-Ost“ – eine wohnbauliche Nutzung nach Weiterveräußerung der Grundstücke an private Interessenten verwirklicht werden. Voraussetzung hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“.

Der Rat der Stadt Marktsteft hat daher am 20.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Süd-Ost“ für den Bereich der o.g. Grundstücke einschließlich Zufahrt zu ändern (3. Änderung). Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“ wurde am 31.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortszentrums von Marktsteft in Nähe des südlich verlaufenden Köhlenwegs bzw. Tiefenstockheimer Wegs und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,24 ha auf den Grundstücken Flurnummern 350/26, 350/27, 350/28, 350/29 und 350/30 der Gemarkung Marktsteft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Süd-Ost“ aus dem Jahr 1967 setzt für das Plangebiet bislang „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest, aber keine bebaubaren Bereiche innerhalb festgesetzter Baugrenzen. Die umgebenden Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Süd-Ost“ sind ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marktsteft in der Fassung der 4. Änderung des Jahres 2006 weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

2 Rahmenbedingungen des Plangebiets

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortszentrums von Marktsteft in Nähe des südlich verlaufenden Köhlenwegs bzw. Tiefenstockheimer Wegs.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 2.410 qm.

Das Gelände des Plangebiets liegt auf ca. 191 m ü.NN und ist nahezu ebenerdig.

2.2 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 350/29 und 350/30 an den Köhlenweg und weiter an das örtliche Straßennetz der Stadt Marktsteft angeschlossen.

Die Zufahrt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 350/29 und 350/30 befindet sich im Eigentum der Stadt Marktsteft und wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht aus dem Jahr 1962 zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 350/9 im Grundbuch eingetragen. Dieses soll jedoch gelöscht werden, da das Grundstück an die Leitungen im Sippachsweg angeschlossen wird.

2.3 Baubestand / Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und als Brachland mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation einzustufen.

Das Plangebiet ist ringsum von Wohnbebauung mit zugehörigen privaten Grün- und Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Süd-Ost“ umgeben.

2.4 Bodendenkmäler

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler liegen der Stadt Marktsteft keine Kenntnisse vor. Die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind zu beachten.

2.5 Vegetation / Artenschutz

Das Plangebiet weist nahezu flächendeckend Gras- und Krautvegetation auf. Auffällige Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen, Hecken oder Sträuchern sind nicht vorhanden. Nur an wenigen Stellen, so etwa im Nordwesten des Plangebiets, grenzen vereinzelt Sträucher an das Plangebiet an.

Das Plangebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

3 Erläuterung der Planung

3.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Die vorliegende Planung soll – nach Aufgabe einer früher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd-Ost“ bestehenden Gärtnerei – der Verwirklichung von Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 350/26, 350/27 und 350/28 der Gemarkung Marktsteft dienen.

Die besagten Grundstücke im Plangebiet bieten sich für die zukünftig beabsichtigte Wohnnutzung sehr gut an, da auch die umgebenden Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Süd-Ost“ bereits wohnlich genutzt werden und keine Immissionskonflikte mit der neu entstehenden Wohnbebauung erwarten lassen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 350/29 und 350/30 an den Köhlenweg und weiter an das örtliche Straßennetz der Stadt Marktstef. Damit kann auch eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet werden.

Stellplätze für Anwohner können auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken im Plangebiet in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden.

3.3 Versorgung und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung der im Plangebiet gelegenen, für eine wohnliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Die Abfallsorgung wird vom Landkreis Kitzingen übernommen.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Ausnahmsweise können im Plangebiet auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 350/29 und 350/30 werden entsprechend ihrer Funktion als in städtischem Eigentum befindliche Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.5 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd-Ost“ bereits vorhandene Wohnbebauung eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7.

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,50 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außenseitig) mit der Dachhaut betragen; bei zweigeschossigen Gebäuden ist dieser Wert auf maximal 7,00 m festgelegt. Die Firsthöhe darf maximal 12,00 m bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberhaut der Dachhaut betragen.

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

3.6 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn. 350/26, 350/27 und 350/28 sowie die für die Erschließung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn. 350/29 und 350/30 grenzen unmittelbar

an bereits bebaute Bereiche an und sind als Brachland mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation ohne Bäume, Hecken oder Sträucher einzustufen.

Die Grundstücke tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den Grundstücken nicht anzutreffen.

Für die genannten Grundstücke wird der erforderliche Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 ermittelt.

Danach sind die Grundstücke als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Zudem weisen die bebaubaren Grundstücke (sie umfassen rund 2.071 qm) eine GRZ > 0,35 auf und können somit als Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) eingestuft werden.

Die für die Erschließung vorgesehenen Grundstücke stellen ebenfalls Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) dar, umfassen aber nur eine Fläche von rund 339 qm.

Aufgrund der o.g. Einstufung der Grundstücke des Plangebiets wird der Kompensationsfaktor für das gesamte Plangebiet (2.410 qm) mit 0,3 angesetzt. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von ca. 723 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch grüngestalterische Maßnahmen auf den Baugrundstücken durchzuführen. Er erfolgt durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in Form von Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standort-typischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen (siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung). Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Plangebiet gelegenen Baugrundstücken zu pflanzen.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Laub- oder Obstbäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden. Beschnittene Laubhecken sind gemäß ihrer Grundfläche anzurechnen.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Maßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

Ganz allgemein gelten für das Plangebiet die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

- die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen
- Einfahrten und Wege sollten wasserdrückig ausgebildet werden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Angesichts des nur kleinen und wenig exponierten Plangebiets können gestalterische Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (schlanker Bebauungsplan).

Entsprechend sollen als Dachformen Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer bei den Haupt- und Nebengebäuden zugelassen werden.

Um ein ausgewogenes und ruhiges Ortsbild zu gewährleisten, sollen als Fassadenfarben nur helle und gedeckte Farben zugelassen werden; grelle Farben sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Diese sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

Einfriedungen dürfen an der Erschließungsstraße 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante in der Mitte der Grundstücksgrenze.

3.8 Artenschutz

Der Stadt Marktsteft liegen keine Informationen über das Vorhandensein besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG im Plangebiet vor. In jedem Fall sind bei Bauvorhaben im Plangebiet die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

3.9 Sonstige Hinweise

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzzone III für die Brunnen Sulzfeld/ Marktsteft der Fernwasserversorgung Franken. Im Plangebiet ist daher die Schutzgebietsverordnung vom 27.02.2004 zu beachten; insbesondere ist bei der Errichtung von Bauvorhaben § 3 Nr. 6.1 in Verbindung mit § 3 Nr. 4.7 der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Bodenschutz

Sofern im Plangebiet Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen und dem Wasserwirtschaftsam Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

Bauantrag

Die Bauanträge sind immer dem Landratsamt Kitzingen vorzulegen. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren sollte nicht angewendet werden (§ 58 Abs. 2 Ziffer 4 BayBO).

4 Flächenbilanz

Im Plangebiet sind folgende Flächen festgesetzt:

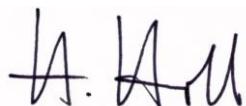
Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.071 qm

Öffentliche Verkehrsfläche 339 qm

Plangebiet gesamt 2.410 qm

Würzburg, den 19.03.2018

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Marktsteft hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ in der Fassung vom 19.06.2017 fand in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 14.09.2017 statt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ in der Fassung vom 19.06.2017 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 31.07.2017 beteiligt:

- Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde, Brand- und Katastrophenschutz)
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Landratsamt Kitzingen (Städtebau, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Untere Bodenschutzbehörde, Kommunale Abfallwirtschaft, ÖPNV, Brandschutz, Gesundheitsamt, Staatliches Schulamt)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Kitzingen
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- MDN - Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- Evang.-Luth. Pfarramt Marktsteft
- Kath. Pfarramt Marktbreit
- Kreisheimatpfleger Dr. Hans Bauer, Kitzingen
- Kreisjugendring Kitzingen
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Stadtverwaltung Kitzingen, Bauamt
- Stadt Marktbreit, Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit
- Gemeinde Segnitz, Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit
- Gemeinde Sulzfeld a.Main, Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen

Satzungsbeschluss

Die Stadt Marktsteft hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.03.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 19.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

09.05.2018
Marktsteft, den

(Siegel)

.....
Thomas Reichert, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-Ost“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 19.03.2018 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Marktsteft, den

(Siegel)

.....
Thomas Reichert, 1. Bürgermeister

ANLAGE PFLANZLISTE**Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung****I. Wuchsklasse (10-25m)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15m) für Gehölzpflanzungen und private Grundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel

Obstgehölze

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Anpflanzungen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune**Selbstklimmend**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinesis	Blauregen