

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN `BRENNPLATZ UND BEINE II`

Stadt Freudenberg am Main
Main-Tauber-Kreis

Stand: 04. November 2019

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	Bebauungsplanchronologie	5
6	Städtebaulicher Entwurf	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
7.4	Grünflächen	6
8	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	6
9	Erschließung	7
9.1	Straßen und Wege	7
9.2	Wasser/Abwasser/Strom	7
10	Immision	7
11	Wasser	8
12	Altlasten	8
13	Naturschutz und Artenschutz	8
14	Umweltbelange	9
14.1	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	9

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf den Flurstücken 1846 und 1846/1 sind der Abbruch des bestehenden und die Errichtung eines neuen Bauhofes sowie der Bau eines Feuerwehrhauses vorgesehen. Da der Bereich bisher bereits über den Bebauungsplan Brennplatz und Beine von 1985 überplant war, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Umnutzung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Bauflächen.

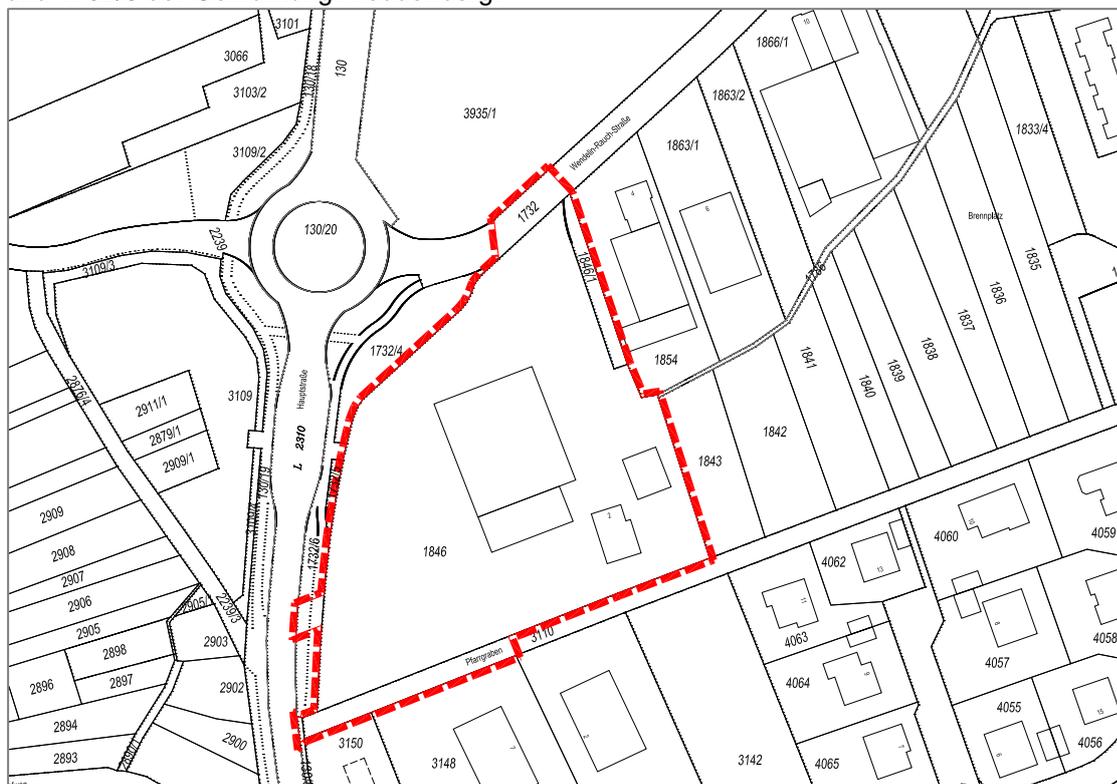
Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000m² zulässige Grundfläche überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m² zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Da die Fläche des gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Brennplatz und Beine II lediglich eine Größe von 1 ha umfasst, bleibt der Schwellenwert von 20.000m² Grundfläche deutlich unterschritten und die Anwendbarkeit des §13a BauGB gewährleistet ist.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet auf der Gemarkung Freudenberg umfasst eine Fläche von 10.179 m². Die Fläche liegt direkt am nördlichen Ortseingang entlang der Landesstraße L 2310.

Betroffen sind dabei die Flurstücke 1846 und 1846/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 130/8, 3110, 1732 und 1732/6 der Gemarkung Freudenberg.



4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

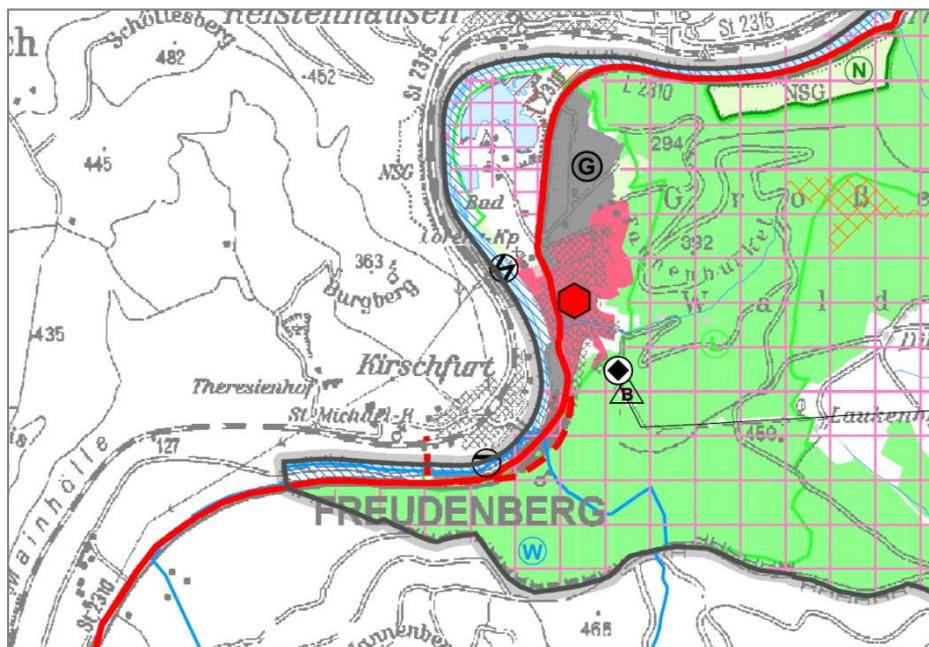


Abbildung: Regionalplan Heilbronn-Franken

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 liegt Das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen.

4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung: Regionalplan Heilbronn-Franken

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg am Main ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet, dabei wurde das Sondergebiet bereits berücksichtigt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich wird ein Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung `Feuerwehr und Bauhof´ ausgewiesen. Zugelassen werden Gebäude, die der Nutzung für einen Bauhof und der Feuerwehr dienen, sowie Container für den geplanten Wertstoffhof.

7.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (H=10m) soll die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzen. Als Bezugspunkt dient die natürliche Geländehöhe.

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,8 festgesetzt. Dadurch können ausreichend Parkplätze erstellt werden, welche für das Feuerwehrhaus benötigt werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Planbereich liegt eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO vor. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne der offenen Bauweise anzulegen. Die Gebäudelängen dürfen jedoch eine Gesamtlänge von bis zu 60m erreichen.

7.4 Grünflächen

Der festgesetzte Grünstreifen soll eine Auflockerung des Ortseingangsbereichs bewirken.

8 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Bei der Oberflächengestaltung der Stellplätze wird empfohlen, wasserdurchlässigen Materialien zu verwenden. Dies soll zur Minimierung der Oberflächenversiegelung beitragen

9 Erschließung

9.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden öffentlichen Wege `Wendelin-Rauch-Straße` und `Pfarrgraben` erschlossen. Zusätzlich soll eine Zufahrt für die Feuerwehr sowie für den Bauhof angelegt werden.

9.2 Wasser/Abwasser/Strom

Da es sich um die Überplanung einer bestehenden Siedlungsfläche handelt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen teilweise weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.



Abbildung: Telekom GmbH

10 Immission

Ein schalltechnische Gutachten wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (Bericht Nr. 18.10827-b01, vom 24.05.2019). Dieses Gutachten wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. Dabei ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume wie z.B. Büroräume nach den vergebenen Anforderungen ausgestaltet werden.

11 Wasser

Der Beinegraben, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft verdolt durch das Plangebiet.

Beim Abriss des Bestandsgebäudes und bei der Errichtung der geplanten Gebäude ist dafür Sorge zu tragen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer entstehen. Eine ausreichende Überdeckung der Verdolung, um Schäden zu vermeiden, ist zu gewährleisten.

Im Rahmen der Abhandlung des Baugesuchverfahrens für das Bauvorhaben ist der Beinegraben entsprechend zu berücksichtigen und Schutzvorkehrungen, welche im Zuge des Gebäudeabrisses sowie der Neuerrichtung der Gebäude getroffen werden, zu benennen.

12 Altlasten

Das gesamte Plangebiet befindet sich auf dem Altstandort "Zimmerei und Dachdeckerbetrieb Platz", der mit dem Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) bewertet wurde. Das bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf insbesondere dann gegeben ist, wenn Eingriffe in den Boden vorgenommen werden und Erdüberschussmassen anfallen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

13 Naturschutz und Artenschutz

Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Planungsgebietes ist in Teilbereichen ein Vorkommen von Reptilien möglich, in den Gehölzen und Bäumen im Umkreis des Planungsgebiets sind sowohl Quartiervorkommen von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten als auch von höhlenbrütenden Vogelarten möglich. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- (1) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- (2) Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- (3) Gebäudekontrolle vor Abriss (artenschutzfachliche Baubegleitung): Der Abbruch von Gebäuden hat in der Zeit vom 15. September bis zum 28. Februar unter vorheriger Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung von artenschutzfachlich qualifizierten Personen zu erfolgen. Ist ein Abbruch innerhalb dieser Frist nicht möglich, ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine belegten Vogelneester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.
- (4) Die Rodung der Wurzelstöcke sowie die Entfernung aller möglicherweise als Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen (v.a. Erdbaumaßnahmen) hat zu Beginn der Vegetationsperiode bei Temperaturen über 5 ° C zu erfolgen, damit winterstarre Zauneidechsen abwandern können.

14 Umweltbelange

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 vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

- Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.
- Der neue Bebauungsplan `Brennplatz und Beine II` vermeidet die Ausweisung von Bauplätzen im Außenbereich und optimiert die Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur und bewirkt damit langfristig eine Verbesserung für den Umweltschutz.

14.1 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. Der Bebauungsplan `Brennplatz und Beine II` weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 5.758 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.

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund des Schutzes von Außenbereichsflächen durch die Innenentwicklungsmaßnahme und lediglich planungsrechtlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt die Stadt Freudenberg am Main zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Brennplatz und Beine II` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung vollständig Rechnung trägt.

Stadt Freudenberg am Main, den

Bürgermeister Roger Henning