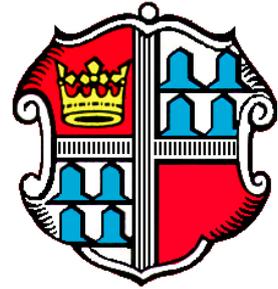


Stadt Würth
Landkreis Miltenberg

5. Änderung eines Bebauungsplanes „Würth West-Teil 1“

Begründung



Verfahrensübersicht:

15.03.2021	Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Würth West“.
14.06.2021 – 15.07.2021	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
14.06.2021 – 15.07.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
xx.xx.xxxx	Satzungsbeschluss
	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsensfeld, 01.04.2021

Würth,



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaap
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstraße 3, 63820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21
e-mail: info@petra-schaab.de

.....
(Entwurfsverfasserin)

.....
(Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele	03
2. Anlass.....	03
3. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	04
3.1 Lage am bayerischen Untermain.....	04
3.2 Verkehrsanbindung.....	04
3.3 Bevölkerungsstruktur.....	05
4. Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	05
4.1 Lage.....	05
4.2 Abgrenzung des Plangebiets.....	05
4.3 Beschaffenheit.....	06
5. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	07
5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	07
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	08
5.3 Bebauungsplan.....	08
6. Planungsziele.....	09
7. Planungsinhalt.....	09
8. Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	11
8.4 Verkehrserschließung.....	11
8.5 Grünordnerische Festsetzungen	11
8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.7 Infrastrukturversorgung	13
8.8 Hinweise zum Denkmalschutz	12
8.10 Altlasten	13
8.10 Immissionsschutz	14
8.11 Barrierefreies Bauen	14
8.12 Örtliche Bauvorschriften	14
9. Beschleunigtes Verfahren.....	15
10. Verfahrensschritte.....	16
11. Zusammenfassende Erklärung.....	16

1.0 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

Hinsichtlich der Ausweisung neuer Bauflächen ist unter den Blickwinkeln eines schonenden Umgangs mit Boden als schützenswertes Gut sowie einer optimierten Ausnutzung bestehender Infrastruktur Nachverdichtung ein aktuelles Thema in der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Darüber hinaus lässt die allgemein prognostizierte demographische Entwicklung langfristig erwarten, dass ein ungebremses Flächenwachstum ausgewiesener Bauflächen bei sinkender Einwohnerzahl in Bezug auf Leerstände und Aufrechterhaltung der Infrastruktur problematisch sein wird.

Unter diesem Blickwinkel ist seitens der Stadt Wörth der Innenstadtbereich in Bezug auf Nachverdichtungspotential hinsichtlich Wohnbebauung betrachtet worden. Hierbei hat sich u.a. der Bereich „Wörth West-Teil 1“ aus Sicht der Stadt Wörth im Hinblick auf eine Bebauungsplanerstellung als geeignet gezeigt.

2.0 Anlass

In der Stadt Wörth stehen z. Zt. keine verfügbaren Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Obwohl es zahlreiche unbebaute Bauplätze gibt, werden diese von den Eigentümern nicht veräußert, sondern zurückgehalten. Das führt dazu, dass Wörther Bürger abwandern, wenn sie an anderen Orten einen adäquaten Ersatz finden, obwohl sie lieber in der Nähe ihrer Familien leben würden, da so die Pflege der Eltern bzw. die Betreuung der eigenen Kinder durch die Eltern besser organisiert werden könnte.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Wörth, das im Bebauungsplan der Stadt Wörth a. Main „Wörth West – Teil 1“ bislang als Spielplatz dargestellte Grundstück Fl.Nr. 2222/129, als „Mischgebiet mit Einschränkungen im Sinne von § 6 i.V.m. 1 Abs. 5-9 BauNVO“ unter Ausweisung von insgesamt ein bis zwei (neu zu parzellierenden) Baugrundstücken festzusetzen.

Der Spielplatz wird nicht mehr genutzt (mittlerweile befinden sich auch fast keine Spielgeräte mehr auf dem Platz) und innerhalb einem Radius von weniger als 150 m ist ein weiterer Spielplatz im Baugebiet „Wörth West – Teil 1“ und innerhalb einem Radius von 500 m ist ein weiterer Spiel- und Rollschuhplatz im Baugebiet „Adalbert Stifter Straße“. Im übrigen befinden sich die Sportanlagen „Reifenberg“ der Stadt Wörth an der Presentstraße.

4.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich stellt sich derzeit als Spielplatz mit Rasenflächen, Hecken- und Baumbestand dar.



Abb. 3: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Gelände des Plangebietes ist eben und weist keinen Höhenunterschied auf.

5.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

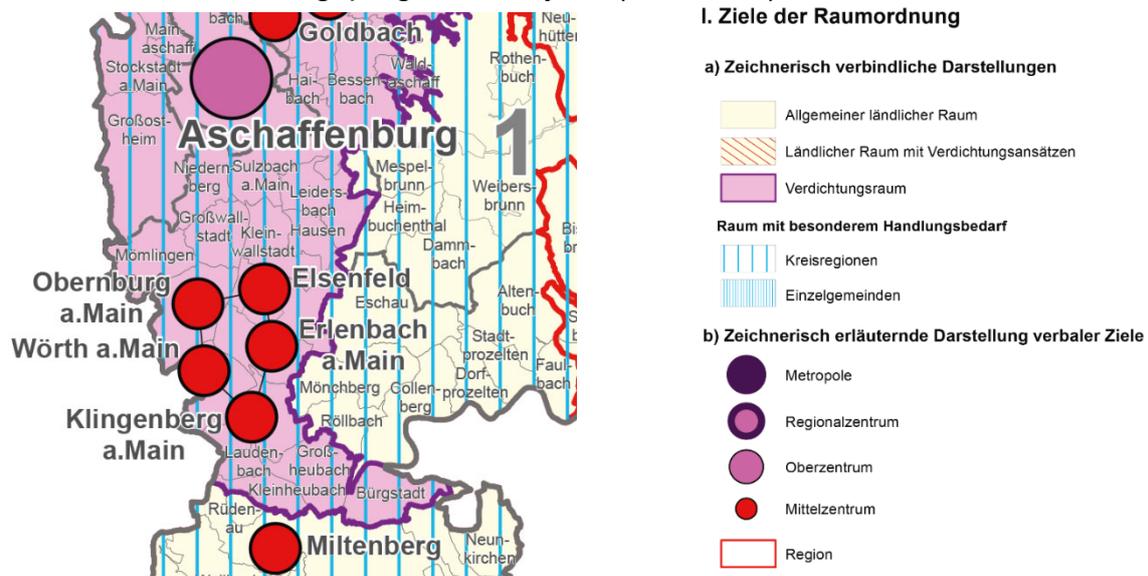


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

- **Flächensparen (Grundsatz)**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der darin zulässigen Nutzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes folglich Rechnung getragen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Wörth West -Teil 1“ in Wörth. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Fläche ist als öffentlichen Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.

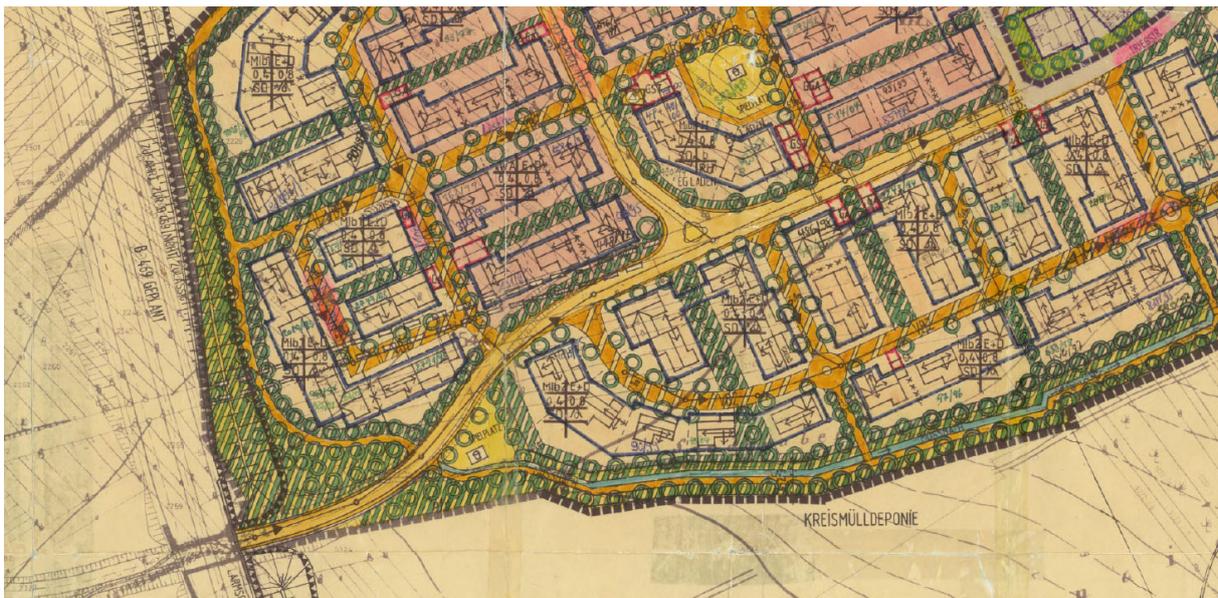
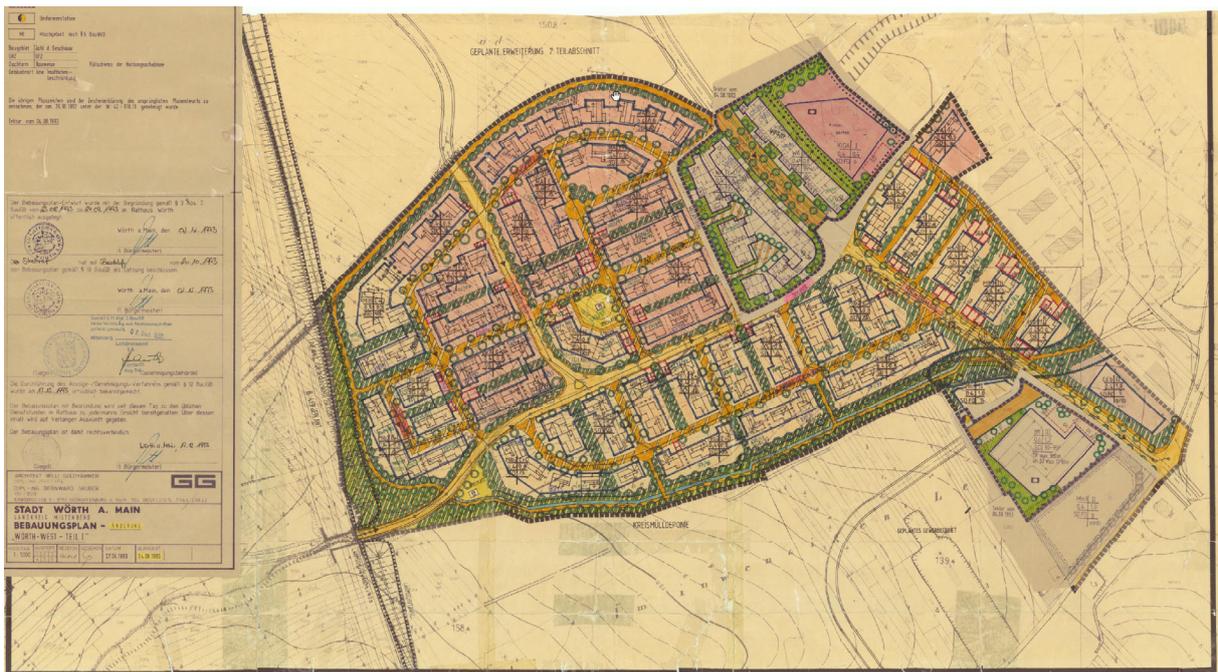


Abb. 5: © Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

6.0 Planungsziele

Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Wörth für den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wörth West - Teil 1“ als Spielplatz festgesetzten Bereich (Fl.Nr. 2222/129), Gemarkung Stadt Wörth, ein Mischgebiet (MIb) nach § 6 BauNVO auszuweisen, um damit die rechtliche Grundlage für eine Bebauung von insgesamt ein bis zwei neu zu parzellierenden Baugrundstücken zu schaffen. Die einheitliche Struktur der Siedlung soll durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt bleiben.

Das vorrangige Planungsziel ist die Wiedernutzung eines brachliegenden Bereiches. Die Wiedernutzung birgt die Chance, den Bereich städtebaulich aufzuwerten. Zudem ergibt sich nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Möglichkeit, eine umfassende Erneuerung und Fortentwicklung innerhalb eines Ortsteils zu schaffen.

Ziel ist es, ca. 1-2 neue Grundstücke für ein Einzel oder einem Doppelhäuser zu verwirklichen.

Nachdem die Fläche im Plangebiet vollständig im Eigentum der Stadt Wörth steht, kann das Plangebiet schnell erschlossen und als Bauland zur Verfügung gestellt bzw. einer tatsächlichen Bebauung (Sicherstellung durch eine zeitlich bestimmte Bauverpflichtung im notariell abzuschließenden Kaufvertrag mit der Möglichkeit, bei nicht oder nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung, das grundbuchamtlich dinglich zu sichernde Wiederkaufsrecht der Stadt Wörth auszuüben) zugeführt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neuversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden, sodass der Boden geschont wird.

Die Ziele der Planung werden in der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (vgl. nachfolgendes Kapitel).

7.0 Planungsinhalt

Am 15.03.2021 hat der Stadtrat beschlossen, das städtische Grundstück an der Triebstraße in eigener Regie städtebaulich zu entwickeln und zu vermarkten.

Das Planungsgebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen.

Der Erwerber des Grundstückes soll in der Gestaltung seines Wohnhauses eine größtmögliche Freiheit erhalten. Deshalb werden nur wenige Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

8.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für einen Spielplatz wird für das Grundstück Fl.Nr. 2222/129 aufgehoben.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans ist, wie bereits oben ausgeführt, die vom Stadtrat beschlossene Optimierung des gemeindlichen Spielplatzangebots. Da der Spielplatz mangels Nachfrage zur Deckung des Spielplatzbedarfs nicht mehr benötigt wird, hat sich die Stadt entschieden, das Grundstück als Wohngrundstück zur Verfügung zu stellen. Mit der 5. Änderung wird das Spielplatzgrundstück daher wie der überwiegende Teil des Baugebiets „West I“ als Mischgebiet mit Einschränkungen (MIb) nach § 6 i.V.m. 1 Abs. 5-9 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise sind in den Erdgeschosszonen nichtstörende Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohngebiete an, die eine aufgelockerte Struktur mit einer überwiegenden Wohnbebauung aufweisen. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in das bestehende Nutzungsgefüge der umgebenden Bebauung ein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Siedlungsbestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Kenngrößen in Verbindung mit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet auf den Wert von 0,40 festgelegt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig. Ziel ist es, einen hohen Grünflächenanteil zu erhalten, der Familien mit Kindern Aufenthaltsqualität bietet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich mit einer Geschossflächenzahl von 0,8, sowie der Festsetzung von höchstens einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss als Vollgeschoss (E+D) für die geplanten Bauplätze festgesetzt.

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wurden so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden entsprechend der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden können. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen ist eine Besonnungsdauer der meisten Wohnungen bis zu 3 Stunden gewährleistet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Nach § 22 Abs.1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur die Hausformen Doppel- und Einzelhaus zulässig. Im Plangebiet soll ein hoher Grünflächenanteil erhalten bleiben, der nicht zuletzt auch Familien mit Kindern umfassende Spielmöglichkeiten bietet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohneinheit zulässig, also bei einer Grundstücksgröße von

- kleiner 500 m² 1 Wohneinheit
- 500 - 749 m² 2 Wohneinheit
- 750 - 999 m² 3 Wohneinheit

8.4 Verkehrserschließung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Wörth West I ergeben sich nicht. Das Baugrundstück wird über die vorhandene Straße „Triebstraße“ erschlossen

Stellplätze:

Um zu verhindern, daß gefangene Stellplätze zu einer unnötigen Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums zum Parken führen, wird gefordert, dass alle notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen sind.

Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt an keine übergeordneten Grünräume und Freiflächen an. Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

Die Ausführung hat auf den Flächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Flächen bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- und Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.



Die großkronigen Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus triftigen Gründen –u.a. bautechnischer oder verkehrstechnischer Art – nicht möglich sein, sind als Ersatz gleichwertige Laubbäume nachzupflanzen.

Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind Baumkontrollen – u.a. Kontrolle von Baumhöhlen – von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 f. BnatSchG, § 44 und § 45 BnatSchG) (z.B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen.

Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baufeldräumung mitzuteilen!

Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, zu erfolgen.

Erforderliche Eingriffe in Gehölzbestände –d.h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

8.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die bereits vorhandene Kanäle im Trennsystem.

8.8 Hinweise zum Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Wörth oder beim Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

8.9 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist der Fachbereich Bauen und Umwelt des Kreises sofort zu verständigen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.10 Immissionsschutz

Straßenlärm:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Bundesstraße (B 469).

Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist ein „aktiver Lärmschutz“ nur eingeschränkt möglich. Dieser kann insbesondere bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen im Bereich der Wohngebäude durch entsprechende Gestaltung der Baukörper und Zuordnung der Nebengebäude für die Außenwohnbereiche erreicht werden. Um dies sicherzustellen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

In Verlängerung zur Flurnummer 2222/202 ist über dem Durchlass an der Bundesstraße B 469 eine Lärmschutzwand vorhanden, welche zur Reduzierung des Straßenlärm auf die geplante Bebauung Einfluss nimmt.

Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen.

7.11 Barrierefreies Bauen

Auf die DIN 18040¹ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040² Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung.

¹ **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

² **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

9.0 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca.925 m². Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an.

Der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 für das Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 370 m², nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

10.0 Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat am 15.03.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West“ beschlossen.

Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Wörth Nr. xxxx vom xx.xx.20xx bekannt gemacht.

10.1 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 14.06.2021 bis einschließlich 15.07.2021 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am xx.xx.2021 im Amtsblatt der Stadt Wörth Nr. xxxx hingewiesen.

10.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauBG wurden die folgende Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum xx.xx.2021 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- Landesamt für Denkmalpflege
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- Energie Zweck Verband (EZV), Wörth
- Gasversorgung Unterfranken
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg

11.0 Zusammenfassende Erklärung

Auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.