

Markt Randersacker – Ortsteil Lindelbach

1. Änderung Bebauungsplan

„Erweiterung Baugebiet Nordwest“

Begründung

aufgestellt: 24.08.2010

geändert: 15.09.2010

redaktionell geändert: 13.04.2011

Veranlassung und Ziel der Planung

Der Markt Randersacker hat in seinem Ortsteil Lindelbach eine Anfrage für den Kauf und die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1391. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das entsprechende Grundstück als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zusätzlich die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Wind- und Immissionsschutzpflanzung eingetragen. Der zur Änderung vorgesehene Bereich weist eine Fläche von rund 900 m² auf.

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 15.09.2010 eingeleitet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Städtebau und Architektur Dr. Holl in Würzburg beauftragt.

Entwicklung aus dem FNP

Der Markt Randersacker verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung vom 17.03.2006. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich des Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Darstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 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 Artikel 18 des Gesetzes vom 22.12.2009, 630)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Übergeordnete Planungsvorgaben

Für den Markt Randersacker liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung vom 17.03.2006 vor. In diesem ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit der Funktion als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zusätzlich für die Erhaltung von Bäume und Sträuchern als Wind- und Immissionsschutzpflanzung.

Eine der Planung entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich des Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ wurde parallel durchgeführt.

Umweltprüfung in der Bauleitplanung / Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des B-Plans (vgl. gesonderter Umweltbericht).

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ersetzen und auszugleichen. Damit wird insbesondere auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

Eine detaillierte Erhebung von Zustand und Auswirkungen des baulichen Eingriffs auf Natur und Landschaft erfolgt ebenfalls im Umweltbericht, der als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Änderungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1931 der Gemarkung Lindelbach, Markt Randersacker.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Größe

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 900 m².

Lage

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Ortsteils Lindelbach der Marktgemeinde Randersacker.

Verkehrsanbindung

Der Änderungsbereich ist über die Erschließungsstraße „Am Neuen Weg“ an die Kreisstraße WÜ1 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wegflächen befinden sich im Eigentum des Marktes Randersacker und sind als öffentliche Wegflächen gewidmet.

Topographie

Es handelt sich um eine gleichmäßig nach Süd-Osten geneigte Fläche.

Baubestand / Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Bebauung. Die momentane Nutzung des Grundstückes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Funktion ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zusätzlich die Erhaltung von Bäume und Sträuchern als Wind- und Immissionsschutzpflanzung eingetragen.

Bodendenkmäler

Hinweise über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Vegetation

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ökologisch wertvolle Gehölze des kartierten Biotopes 6226-0042-041, die im Zuge der Flurbereinigung als Windschutzpflanzungen zum Schutz des angrenzenden Weinberges angepflanzt wurden.

Im Änderungsbereich vorhandene kartierte Biotope

Biotop-Nr.: 6226-0042-041

Datum: 20.05.1997

Aktualisierung: Nein

Fläche in m²: 639

Schutz 13d: 10% der Fläche

Landkreis: Würzburg

Naturraum: Gäuplatten Maindreieck

Beschreibung

Westlich von Lindelbach erstreckt sich ein intensiv weinberggenutzter Talhang. Dieser wird am Oberhang im Westen von einem Nadelgehölz, im Osten von intensiv genutzter Agrarflur begrenzt. Am Unterhang zieht sich bis zu einem kleinen Bachlauf (Biotop Nr. 44) im Süden ein schmaler wiesengenutzter Streifen. Erfasst sind einige Gehölzstrukturen und Magerbereiche, die sich oberhalb der Weinberge an der Hangkante und entlang des wiesengenutzten unteren Talhanges erstrecken. Weitere Gehölze liegen innerhalb des Ortsbereiches von Lindelbach.

40 und 41: am Oberhang oberhalb eines geteerten Weinbergweges sind auf Lesesteinriegeln dichte Gebüsche aus Schlehen, Rose und Hartriegel entwickelt. Einzelne Eichen und Kiefern sind überstellt. Am Südrand sind kleinflächig magere Blutstorchschnabelsäume entwickelt (mit Großem Ehrenpreis u.a.).

Biototypen: Wärmeliebender Saum – 10 Prozent
Mesophiles Gebüsch, naturnah – 90 Prozent

Erläuterung der Planung

Planungsabsicht und Zielvorstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet im Ortsteil Lindelbach möchte der Markt Randersacker ein geschlossenes Baugebiet schaffen und damit eine Neuausweisung von Flächen „auf der Grünen Wiese“ vermeiden. Die vorhandenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden und ein weiterer Flächenverbrauch wird vermieden.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes wird durch die vorhandene Straße „Am Neuen Weg“ sichergestellt, die das Baugebiet „Nordwest“ an die Kreisstraße WÜ1 anbindet.

Grünflächen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsbereiches auf den Flugsandfeldern Speierfeld geschaffen. Innerhalb des Änderungsbereichs gelten die selben Festsetzungen wie für die übrigen Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Nordwest“:

- die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen
- je 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen
- Einfahrten und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.

Abwasserbeseitigung, Infrastrukturversorgung

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die im Zuge der Erschließung des restlichen Baugebietes verlegten Infrastrukturleitungen. Die Erstellung neuer Leitungstrassen ist daher nicht notwendig.

Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der Änderungsbereich ist gemäß der angestrebten Zweckbestimmung wie das angrenzende Baugebiet „Erweiterung Nordwest“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich damit nach den Regelungen des § 4 BauNVO, der durch die Festsetzungen des WA zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt. Die Anzahl der zu Errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass sich der Änderungsbereich mit seinen Baukörpern in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einpasst. Hierzu wird als Obergrenze eine maximale Grundfläche von 150 m festgelegt.

Um eine einheitliche Einbindung der Gebäude ins Gelände zu erreichen, gelten des weiteren die Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplans:

- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohfußboden talseitig:
maximal 0,50m über oder unter der mittleren Geländehöhe
- Maximal zulässige Wandhöhe talseitig:
6,50m bei Hauptgebäuden und 3,00m bei Nebengebäuden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude:
Maximale Firsthöhe: 12,50m
- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohfußboden traufseitig:
maximal 0,50m über bzw. unter der mittleren Geländehöhe

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des ländlichen Umfelds wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Nordwest“ die offene Bauweise und eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien kann verzichtet werden.

Dächer

Bei den Hauptgebäuden sind nur steile Satteldächer zwischen 40° und 45° Neigung zulässig. Die Nebengebäude können wahlweise mit einer steilen Neigung von 40° bis 45° (Satteldächer) oder einer flachen Neigung 15° bis 30° (Sattel- oder Pultdächer) ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen ist eine einheitliche rote Dachhaut mit Ziegel oder Dachsteineindeckung vorgeschrieben. Flachgeneigte Dächer auf Nebengebäuden können wahlweise als Kupfer- oder titanisierte Zinkblechdächer mit Stehfalz oder als Glasdächer ausgeführt werden.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Breite von 1,30m zulässig. Sonnenkollektoren müssen entweder am First oder an der Traufe beginnen, um eine Zergliederung der Dachfläche zu vermeiden.

Die Stellung des Hauptbaukörpers wird aus topografischen Gründen über seine Hauptfirstrichtung weitgehend Hangparallel festgesetzt.

Einfriedungen/Stützmauern

Zur Erzielung einer einheitlichen und dorfgerechten Begrenzung des Straßenraumes sind die Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum wahlweise mit massiven Mauern (verputzt oder Naturstein) oder mit Holzzäunen aus senkrecht stehenden Latten in einer Höhe von 0,75 m –

1,20 m einzufrieden. Die übrigen Grundstückseingrenzungen sollen mit Hecken angepflanzt werden. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken gesetzt werden.

Stützmauern sind generell nur an den Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Höhe ist auf maximal 1,00 m beschränkt.

Befestigung von Flächen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt bzw. in die Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation von weitgehend unverschmutzten Niederschlagswässern sind Einfahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten.

Aufschüttungen

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

Sonstige Hinweise

Bodendenkmäler

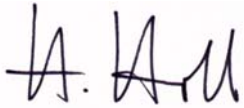
Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor.

Wasserabfluss

Aufgrund der Hanglage sind bei Starkniederschlägen trotz des kleinen oberhalb liegenden Einzugsgebietes Beeinträchtigungen durch breitflächigen Oberflächenabfluss nicht auszuschließen. Den Bauwerbern wird daher empfohlen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnungen von Gebäudeöffnungen mindestens 30 cm über dem anstehenden Gelände). Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang- und Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern sollte soweit wie möglich wieder versickert werden.

Flächenbilanz

	Bestand (in m ²)	Planung (in m ²)
Kartiertes Biotop	671,04	0
Grünfläche	291,74	202,45
Wohnbaufläche	0	741,95
Verkehrsfläche	0	18,38
Summe	962,78	962,78



Würzburg, 13.04.2011, Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates Randersacker hat in seiner Sitzung am 15.09.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ im Ortsteil Lindelbach beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der 1. Bebauungsplanänderung erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ in der Fassung vom 24.08.2010 fand in der Zeit bis einschließlich 08.09.2010 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.08.2010 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Landratsamt Würzburg
- Landratsamt Würzburg, Gesundheitsamt
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Fränkisches Überlandwerk AG
- Deutsche Telekom AG
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Randersackerer Gruppe
- Bayerischer Bauernverband, Bezirksverband Unterfranken
- Mainfranken Netze GmbH

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ im Ortsteil Lindelbach beteiligt:

- Stadt Eibelstadt
- Stadt Ochsenfurt
- Stadt Würzburg
- Gemeinde Gerbrunn
- Gemeinde Theilheim
- Gemeinde Winterhausen

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.09.2010 erfolgte in der Zeit vom 15.10.2010 bis einschließlich 15.11.2010 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der redaktionell geänderten Fassung vom 13.04.2011 erfolgte in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 21.10.2011 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Randersacker hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der redaktionell geänderten Fassung vom 13.04.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Randersacker, den

(Siegel)

.....
Dietmar Vogel, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der redaktionell geänderten Fassung vom 13.04.2011 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Randersacker, den

(Siegel)

.....
Dietmar Vogel, 1. Bürgermeister