

Gemeinde Üchtelhausen
Begründung
zur
4. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“
in der Fassung vom 20.02.2018

LANDKREIS:
Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Üchtelhausen
Hesselbach, Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen
Üchtelhausen, 20.02.2018

ENTWURFSVERFASSER:

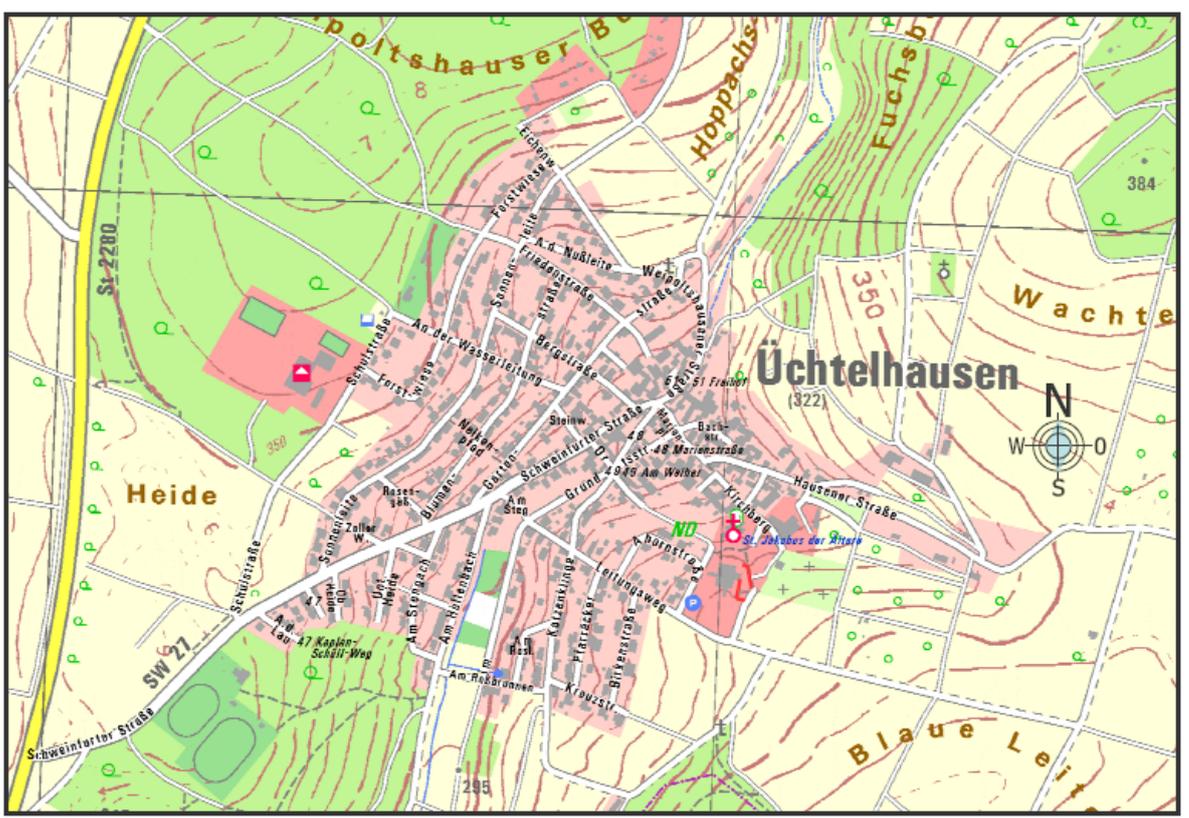
Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.
Königsberg, 20.02.2018



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Allgemeines	4
3.	Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans	4
4.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5.	Fläche des Plangebietes	5
6.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	5
7.	Erschließung	5
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Verfahrensart	5

1. Lage im Raum / Lage im Ort



2. Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ in der genehmigten Fassung vom 13.07.1987 i.V.m. der 3. Änderung ist die Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplans.

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ wurde durch den Gemeinderat Üchtelhausen in der Sitzung vom 05.09.2017 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 28.09.2017 bekannt gemacht.

Der Umfang der 4. Änderung des Bebauungsplans ist wie folgt festgelegt:

1. Geringfügige Erweiterung des Umgriffs des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf-Kindergarten.

In der Gemeinderatsitzung vom 07.11.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

3. Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Üchtelhausen in Ortsrandlage und im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Pfarrheim“, 2. Änderung in der Fassung vom 13.07.1987. In diesem Plan sind Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Ausgehend vom Ergebnis der Fortschreibung für die Kleinkind- und Kindergartenbetreuung ist der Umbau des bestehenden Kindergartens für die sachgerechte Betreuung unbedingt erforderlich.

Es ist deshalb geplant, durch Anbau an das bestehende Gebäude, diese erforderlichen zusätzlichen Räumlichkeiten zu schaffen. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der baulichen Erweiterung ist es deshalb erforderlich, durch eine Überplanung den Planbereich bauleitplanerisch anzupassen.

Die Planung entspricht den landesplanerischen Entwicklungszielen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung, der Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der städtebaulichen Entwicklung.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Dieser Geltungsbereich wird um den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ erweitert.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Erweiterung des Umgriffs des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Grundstücks Flur Nr. 19. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans ist detailliert in dem Auszug der digitalen Flurkarte, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung erfasst.

5. Fläche des Plangebietes

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 22.235 m², Hiervon sind ca. 4.896 m² als Flächen für den Gemeinbedarf-Kindergarten festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Erweiterung des Umgriffs des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 791 m² Flächen für den Gemeinbedarf-Kindergarten.

6. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ gelten unverändert fort.

7. Erschließung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ ist vollständig erschlossen.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Verfahrensart

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfarrheim“ wird das, der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild, nicht geändert. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten, es werden damit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten festgesetzt und entspricht damit keinem Vorhaben das nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich macht.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Es werden durch das Plangebiet weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete berührt.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes- das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren kann entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es wurde zudem entsprechen § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der Gemeinde Üchtelhausen von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.