Gemeinde Bergtheim

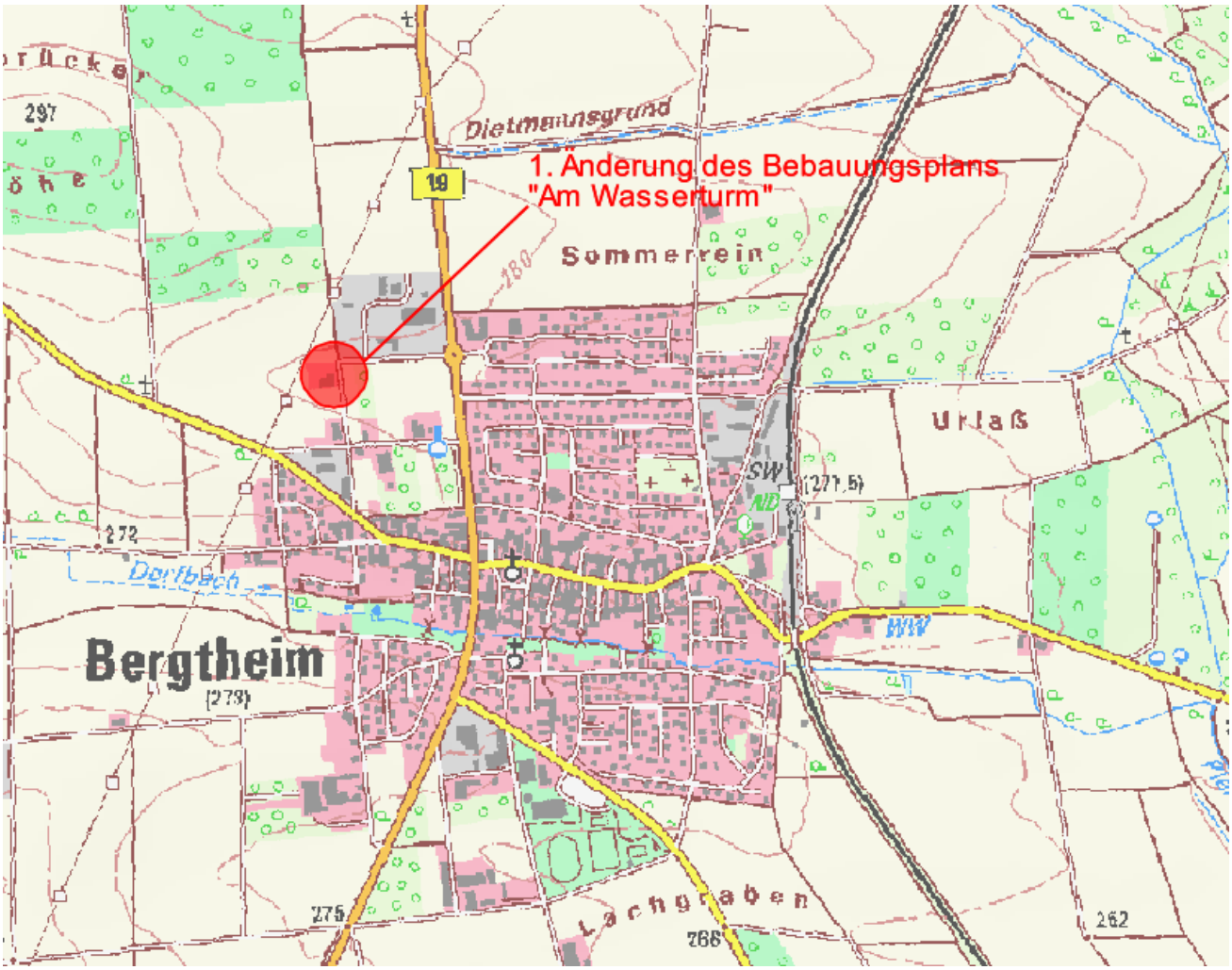
06.08.2020

1. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Entwurf

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Übersichtskarte



1 Allgemeines

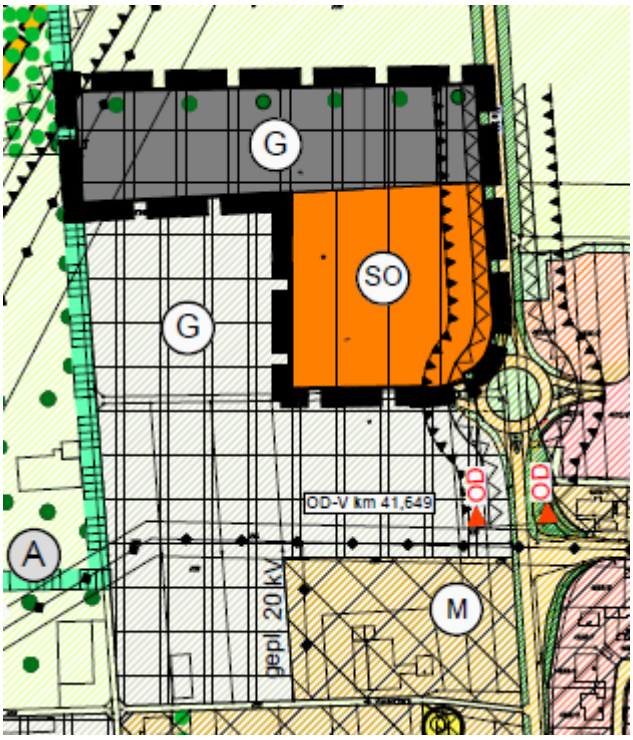
Die Gemeinde Bergtheim befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 16 km nördlich des Oberzentrums Würzburg sowie ca. 18 km südlich des Oberzentrums Schweinfurt. Direkte Nachbarn sind die Gemeinden Unterpleichfeld und Essleben. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sommerrain II“ befindet sich im Norden Bergtheims direkt am neuen Kreisverkehr an der B 19.

Gemäß aktueller Lesefassung des Regionalplanes Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Bergtheim mit ihren Ortsteilen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Bergtheim ist als Grundzentrum genannt.

Die geplante Änderung betrifft die Festsetzungen der Teilflächen 3; 8 und 12 (FlrNrn.: 197/1; 297/3; 297/12; Teilbereich aus 297/2) innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wasserturm“ im süd-westlichen Bereich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen/ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bergtheim (17. Änderung) ist die überplante Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.



Die Erschließungsstraße „Am Eulenberg“ wurde bereits erste und mehrere Gebäude errichtet. Der Bebauungsplan „Am Wasserturm“ der Gemeinde Bergtheim wurde mit Satzungsbeschluss am 25.07.2017 und der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 16.08.2017 rechtskräftig.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Anlass der Planung

Im Bebauungsplan GE „Am Wasserturm“ wurde unter D.12 folgendes festgesetzt:

„In den Teilflächen TF 3, TF 4 und TF 12 können aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen keine Dauerarbeitsplätze errichtet werden. In TF 8 sind dauerhafte Arbeitsplätze im östlichen Grundstücksbereich anzuordnen. Dies wird in Form von städtebaulichen Verträgen von der Gemeinde Bergtheim mit den zukünftigen Eigentümern geregelt“.

Diese Festsetzung schränkt die Nutzung der Grundstücke erheblich für Gewerbetreibende ein. Dies wirkt sich auch auf mögliche Gewerbesteuereinnahmen der Kommune aus.

Unter Berücksichtigung eines Immissionsschutzradius von 70 m zum angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen, bemessen auf die nordöstlichste Gebäudespitze, könnten sowohl der landwirtschaftliche Betrieb in bestehender Form betrieben als auch die Gewerbeentwicklung verbessert werden.

Dies erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt wird. Die Planung erfüllt die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen und wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wasserturm“.

3.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dient der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Wasserturm“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt nur die für den Geltungsbereich geänderten Festsetzungen neu fest. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Wasserturm“ (inkl. aller Anlagen) behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind einzuhalten

4 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ werden die Festsetzungen den örtlichen Bedürfnissen angepasst. Die Möglichkeit der Schaffung von Gewerbeflächen mit Arbeitsplätzen wird entsprechend dem aktuellen Bedarf festgesetzt.

5 Erschließung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ wirkt sich nicht auf die Erschließung aus.

6 Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Deshalb wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerrain II“, der nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kein Umweltbericht erstellt.

7 Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wasserturm“ wurden Festsetzungen getroffen, die der Grünordnung dienen. Diese sind durch die Änderungen nicht berührt, so dass keine Anpassung der Grünordnung erforderlich wird. Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) entnommen werden.

8 Artenschutz

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waserturm“ ergeben sich lediglich bautechnische Änderungen. Diese wirken sich nicht auf den Artenschutz aus. Somit entstehen durch die Änderungen mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Festsetzung von zusätzlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sommerrain II“ ist demnach nicht erforderlich.

9 Schallschutz/ Emmissionen

Durch die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ werden lediglich die Änderungen der geltenden Festsetzungen bzgl. dem Immissionsschutz erforderlich die sich auf das Landwirtschaftliche Anwesen FlrNr.: 388 beziehen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ gelten die weiteren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Festsetzungen des Urplanes unverändert.

10 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Sommerrain II“ wurde auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen. Die Berücksichtigung dieses Hinweises gilt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes fort.

11 Verfahren

Änderungsbeschluss am:	17.08.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses:	20.08.2020
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.	
Annahme- und Auslegungsbeschluss:	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung:	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	

Gemeinde Bergtheim,

_____

Schlier

1. Bürgermeister

Bergtheim, 20.08.2020

Bearbeitung: S. Guth-Portain