



Gemeinde Erlabrunn

4. Änderung des Bebauungsplans

„Am Erlenbrunnen-Goldbühlein“

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

- Entwurf –

Fassung vom 19.04.2022

Entwurfsverfasser:



INGENIEURBÜRO
KURT
BALLING
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 970 74 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Änderungen der Festsetzungen.....	5
4.	Begründung.....	6
4.1	Bisherige Begründungen	6
4.2	Änderungen im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans	6
5.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
6.	Umweltbericht.....	8



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan *Am Erlenbrunnen-Goldbühlein* der Gemeinde Erlabrunn vom 05.02.1991 in der Fassung vom 22.02.1999 wurde am 06.09.1999 bekannt gemacht und einschließlich der redaktionellen Änderungen vom 10.08.1999 rechtskräftig.¹

Nach Abschluss der Umlegung durch die Direktion für ländliche Entwicklung Würzburg hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.07.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Diese 1. Änderung wurde durch Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2003 in der Fassung vom 12.11.2002 als Satzung beschlossen. Der Plan wurde am 22.01.2003 öffentlich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Seitdem wurde ein Teil der Grundstücke bebaut. Hierbei wurden in vielen Fällen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erteilt. Um dies in Zukunft zu vermeiden hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Durch Gemeinderatsbeschluss vom 14.11.2018 wurde im Zuge der 3. Änderung der Bebauungsplan für den Teilbereich der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3060/1 und 2977/11 aufgehoben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll zuvor unzulässiges, „nichtstörendes“ Gewerbe als (ausnahmsweise) zulässig festgesetzt werden. Der momentan angewandte § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 soll in diesem Sinne (zumindest) gestrichen werden. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird angestrebt, da die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans nicht angetastet werden. Der Gemeinderat hat am 13.01.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

¹ Siehe Begründung zur 1. Änderung.

2. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zu Grunde.

Ferner sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- das Bayerische Wassergesetz (BayWG)

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB.

3. Änderungen der Festsetzungen

a) Festsetzungen durch Planzeichen

Ziffer	Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
1	Grenze des Geltungsbereiches.	<i>Grenze der räumlichen Änderung des Geltungsbereiches. Grenze des Gesamtgeltungsbereiches.</i>
2	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990 nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 die in § 4 (3) Nr. 2-5 genannten Anlagen.	<i>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 2021. Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 die in § 4 (3) Nr. 3-5 genannten Anlagen: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.</i>

4. Begründung

4.1 Bisherige Begründungen

Auf die Begründung des Bebauungsplans *Am Erlenbrunnen-Goldbühlein* vom 05.02.1991 in der Fassung vom 22.02.1999 wird hingewiesen. Ebenso wird auf die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans *Am Erlenbrunnen-Goldbühlein* vom 10.07.2002 in der Fassung vom 12.11.2002, die Begründung der 2. Änderung vom 07.05.2015 in der Fassung vom 08.10.2015 und die Begründung der 3. Änderung vom 05.04.2018 in der Fassung vom 14.11.2018 hingewiesen.

Diese Begründungen sind weiterhin Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

4.2 Änderungen im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans

a) Festsetzungen durch Planzeichen

a) 1 **Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung**

Eine Unterteilung des Geltungsbereiches mittels einer Neuausweisung bzw. Abgrenzung des ursprünglichen und des geänderten Geltungsbereiches ist aufgrund der Änderung der Zulässigkeit entsprechender Anlagen im allgemeinen Wohngebiet sinnvoll. Dadurch können beide Geltungsbereiche deutlich differenziert werden. Die Grenze des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, dessen Festsetzung geändert werden soll.

a) 2 **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 2021 nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 die in § 4 (3) Nr. 3-5 genannten Anlagen.**

Die Zulassung weiterer baulicher Anlagen kann die Attraktivität des Wohngebiets erhöhen, zumal es sich hierbei um „nichtstörendes Gewerbe“ handelt. Außerdem wird eine Nachverdichtung erreicht und damit der Flächenverbrauch reduziert. Bisher wurden bereits derartige Nutzungen durch Befreiungen gestattet. Dies soll im Rahmen der Gleichbehandlung künftig grundsätzlich möglich sein.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können diese Änderungen innerhalb eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung ist in diesem Rahmen nicht vorgesehen.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Änderung präzisiert ausschließlich die im Flächennutzungsplan (FNP) festgesetzte Nutzung, sodass sich der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6. Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB ist kein Umweltbericht bzw. keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens erforderlich, da sich die Änderung auf eine bereits im Flächennutzungsplan (FNP) mögliche Nutzung bezieht und sofern § 13 (1) 1-3 BauGB zugrunde gelegt werden und § 13 (3) BauGB Anwendung finden kann. Dennoch sollen die Auswirkungen der Änderung auf die Umwelt geprüft werden, um schädliche Wirkungen auf die in § 1 (6) 7 a-j BauGB erwähnten Schutzgüter weitgehend auszuschließen.

Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu berücksichtigen:

- Menschen: Bei der zulässigen Nutzungserweiterung sind die zu erwartenden Auswirkungen (wie z. B. Lärm- und Verkehrszunahme) in der Vorausschau als relativ gering anzusehen. Zusätzlich kann diese Änderung die Attraktivität des allgemeinen Wohngebiets durch die Schaffung von einem wohnortnahen Angebot an Dienstleistungen und Gewerbe erhöhen. Außerdem ist es möglich mit dieser Maßnahme neue Arbeitsplätze zu schaffen, welche ebenso von der Lokalität profitieren können.
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Hier sind keine negativen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten, da die Bebauung erwartungsgemäß beibehalten und wahrscheinlich nur in Ausnahmefällen intensiviert wird. Dies ist auch nur im bereits bisher zulässigen Rahmen dieses Bebauungsplans zu erwarten. Von einem großflächigen Eingriff in den Naturraum ist in der Folge nicht auszugehen.
- Boden und Fläche: Da das vorhandene Baugebiet bereits erschlossen und bebaut wurde, ist eine großflächige Neubebauung durch die Änderung nicht zu erwarten. Die maximal zulässige Nutzung bleibt unverändert. Demnach ist eine negative Einflussnahme, beispielsweise in Form von großflächiger Bodenneuversiegelung, unwahrscheinlich. Eine Nachverdichtung der Bebauung ist zukünftig möglich, wird jedoch im Moment nicht als primäres Gegenargument angesehen.
- Wasser: Über die momentanen Einflüsse durch die bereits vorhandene Bebauung hinaus, sind hier grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen durch die angestrebte Bebauungsplanänderung zu erwarten.
- Klima und Luft: Hier sind durch die Nutzungserweiterung ebenfalls keine negativen Auswirkungen (z. B. Luftqualität) zu erwarten.
- Landschaft und Ortsbild: Im Rahmen der angestrebten Nutzungs-änderung ist nach dem aktuellen Stand mit keinen schwerwiegenden Veränderungen oder Einschränkungen der Örtlichkeiten oder des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die angestrebten Änderungen im Bebauungsplan umfasst die Zulassung einer grundsätzlich ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungsart. Da auch bereits der Umweltbericht der vorherigen umfassenderen 3. Änderung des Bebauungsplans keine relevanten Einschränkungen der genannten Schutzgüter feststellen konnte, sind im Umfang der 4. Änderung zukünftig keine weitgehenden negativen Auswirkungen zu erwarten. In der Folge kann auf Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und ergänzende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen verzichtet werden.



Aufgestellt: 19.04.2022

Für die Gemeinde Erlabrunn

Entwurfsverfasser:

Erlabrunn, _____

Würzburg, _____

(1. Bürgermeister Benkert)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)

