

Gemeinde Gallmersgarten

- Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim -



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in Steinach b. Rothenburg o. d. Tauber, Gemeinde Gallmersgarten

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

- Entwurf -



Fassung vom 23.04.2020
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Auftraggeber:

Gemeinde Gallmersgarten
Höhenweg 13
91605 Gallmersgarten

Emil Kötzel
1. Bürgermeister

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Aufstellungsverfahren.....	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen	5
3.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.....	6
4. Bebauungsplanänderung - Planinhalte und Festsetzungen.....	7
4.1 Ausgangslage.....	7
4.2 Geplante Änderungen	7
5. Naturschutz	10
6. Artenschutz	10
7. Literaturverzeichnis.....	12



1. Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Gallmersgarten hat in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in Steinach b. Rothenburg o. d. Tauber, Gemeinde Gallmersgarten, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom __.__.2020 wurde in der Gemeinderatssitzung vom __.__.2020 gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ i. d. F. vom __.__.2020 wurde mit der Begründung i. d. F. vom __.__.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ und der Begründung, jeweils i. d. F. vom __.__.2020, wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am __.__.2020.

Der Gemeinderat Gallmersgarten hat in der Sitzung am __.__.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ i. d. F. vom __.__.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__.2020. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in Kraft getreten.

1.2 Planungsanlass

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, den Bauwilligen mehr Baufreiheit im Hinblick auf die Gestaltung der Bauvorhaben einzuräumen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Dachformen sowie die Gestaltung der Dächer, die Gebäudehöhen und Höheneinstellung der Gebäude, den Kniestock, die Baugrenzen auf den Grundstücken, die Stauräume vor Garagen und Carports und der Art der Einfriedungen.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden daher geändert und den aktuellen Erfordernissen angepasst. Im Zuge der Änderung werden auch die Lage der Stichstraße im Süden an den tatsächlichen Verlauf angepasst sowie die Lage der Parkplätze im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße und die geänderten Grundstücksabgrenzungen übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ bleibt unverändert.

Eine tabellarische Übersicht in Kap. 4.2 Geplante Änderungen gibt Aufschluss über die vorgesehenen Planänderungen.



Die Grundzüge der Planung werden durch oben aufgeführte Änderungen nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

Der Planentwurf wurde vom Ingenieurbüro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, erstellt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die geplanten Änderungen berühren den Bebauungsplan in den Grundzügen der Planung nicht, die Vorgaben nach § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten; daher wird der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Steinach b. Rothenburg o. d. Tauber der Gemeinde Gallmersgarten.



Abb. 1: Lage im Raum

(BayernAtlas, 2020)



Es schließt sich östlich an das bestehende Baugebiet „Auf der Höhe“ an und grenzt im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten auf einer Höhe von ca. 366 m ü. NHN und fällt diagonal in südöstliche Richtung auf eine Höhe von ca. 360 m ü. NHN.

Die geplanten Änderungen betreffen das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“, der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt von den Änderungen unberührt.

3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

3.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt das Landesentwicklungsprogramm (LEP), Stand 01.01.2020

Die Gemeinde Gallmersgarten wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft (LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte). Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Gemeinde Gallmersgarten nicht gegeben.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Gallmersgarten gilt der Regionalplan der Region Westmittelfranken 8 in der gültigen Fassung mit seinen jeweiligen Änderungen.

Gallmersgarten ist eine Gemeinde im Nahbereich und besitzt nach dem Regionalplan 8 Westmittelfranken keine weitere zentralörtliche Funktion. Sie liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

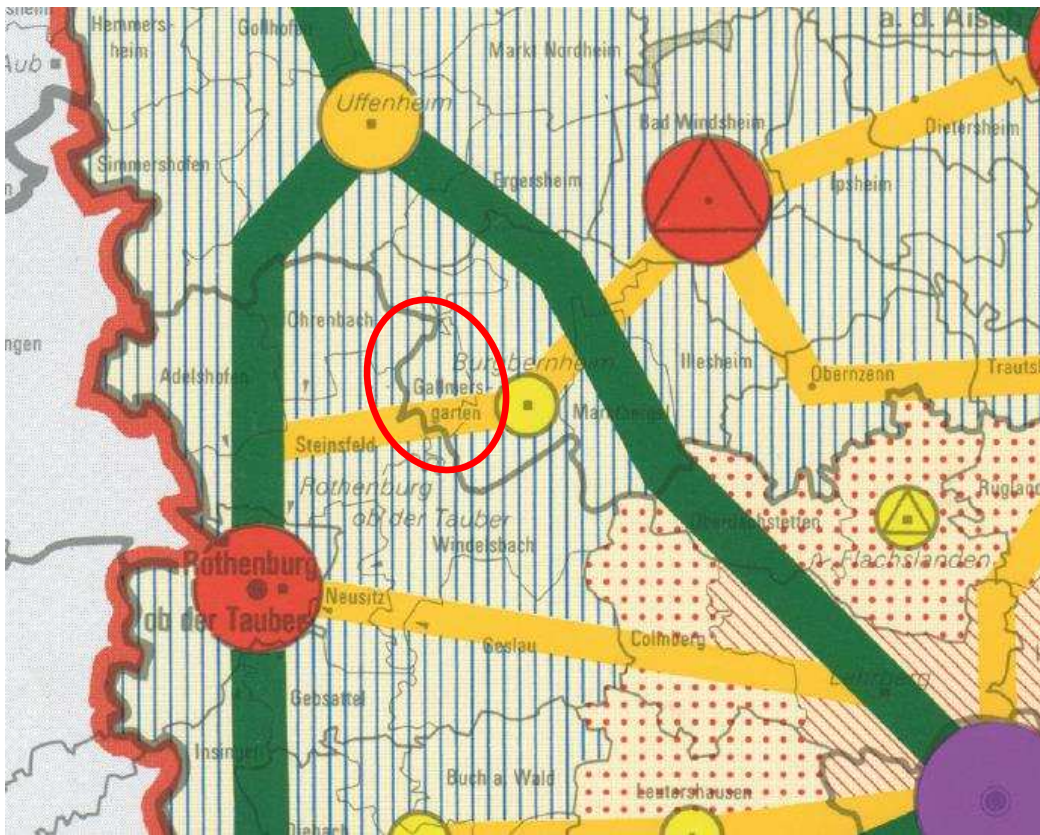


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region 8 Westmittelfranken (Begründungskarte Raumstruktur)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Höhe II“ ist bereits rechtskräftig, die jetzt geplanten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Zielsetzungen der übergeordneten Planungen beachtet sind.

3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Gallmersgarten verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; dieser wurde am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Höhe II“ stimmt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallmersgarten überein. Da eine Änderung dieses bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes geplant ist, treten keine Abweichungen vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallmersgarten auf.



4. Bebauungsplanänderung - Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Ausgangslage

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ ist, wie bereits in Kapitel 1.2 erwähnt, eine Lockerung der städtebaulichen Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung der Bauvorhaben.

4.2 Geplante Änderungen

Der nachfolgenden tabellarischen Gegenüberstellung sind die geplanten Änderungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ zu entnehmen.

Ursprüngliche Planung	Neue Planung
Maß der baulichen Nutzung	
<u>Ziff. 2.</u> II = EG + DG Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss	<u>Ziff. 2.1</u> II = EG + OG oder EG + DG Erdgeschoss und Obergeschoss oder Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
---	<u>Ziff. 2.1</u> Gebäudehöhe: GH max. 10,0 m, GH max. 8,0 m (bei Pultdächern) (gemessen von OK Fertigfußboden bis OK First)
zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen mit unterschiedlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen	zeichnerische Festsetzung eines einheitlichen Abstandes der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen mit 3 m
Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude	
<u>Ziff. 4.1</u> bei Lage talseits der Erschließungsstraße: Oberkante Erdgeschossfußboden max. 30 cm über Oberkante Straßenniveau (in Gebäudemitte) bei Lage hangseits der Erschl.straße: Oberkante Erdgeschossfußboden max. 30 cm über natürlichem Gelände (hangseits in Gebäudemitte)	<u>Ziff. 4.1</u> bei Lage talseits der Erschließungsstraße: Oberkante Erdgeschossfußboden max. 50 cm über Oberkante Straßenniveau (in Gebäudemitte) bei Lage hangseits der Erschl.straße: Oberkante Erdgeschossfußboden max. 50 cm über natürlichem Gelände (hangseits in Gebäudemitte)
<u>Ziff. 6.2</u> Kniestock: zulässig bis max. 0,50 m Höhe	entfällt



Ursprüngliche Planung	Neue Planung
Dachformen, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarben	
<u>Ziff. 6.1</u> Dachform: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 38 - 48°	<u>Ziff. 7.1</u> zulässig sind alle Dachformen von 0° - 48° Pultdächer bis maximal 12° Metall-, Blechdächer maximal 15°
<u>Ziff. 6.1</u> Eindeckung mit roten bis rotbraunen Ziegeln	<u>Ziff. 7.1</u> zulässig sind Ton- und Betondachsteine sowie Metalldächer in roten, rotbraunen oder anthraziten Farbtönen
<u>Ziff. 6.3</u> Dachvorsprünge sind am Giebel bis 20 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig	entfällt
<u>Ziff. 6.4</u> Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer auszuführen und in Dachneigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen	entfällt
<u>Ziff. 6.5</u> Dachaufbauten sind nur als Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, ...	<u>Ziff. 7.2</u> Dachaufbauten sind nur als Gauben und Zwerchhäuser zulässig, ...
zeichnerische Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung für die Hauptgebäude der äußeren Grundstücksreihe	<u>Ziff. 7.3</u> textliche Festsetzung für alle Grundstücke , die Hauptfirstrichtung der Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Straßenlinie anzuordnen; bei Nebengebäuden ist ein Wechsel der Firstrichtung zulässig
Garagen, Carports	
<u>Ziff. 5.1</u> Garagen: Stauraum mindestens 5,0 m	<u>Ziff. 5.1</u> Garagen: Stauraum mindestens 5,0 m bei Garagen mit elektrischer Toröffnung mindestens 3,0 m
Einfriedungen	
<u>Ziff. 7.1</u> senkrechte Holzlattenzäune	<u>Ziff. 8.1</u> senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune
---	<u>Ziff. 8.1</u> als Einfriedungen entlang der Straßen sind nicht zulässig: Mauern und Stützmauern Einfriedungen aus Nadelgehölzen



Ursprüngliche Planung	Neue Planung
Geländebearbeitung	
<u>Ziff. 9.2</u> Stützmauern als randliche Grundstückseinfassungen sind unzulässig	entfällt
Grünordnung	
<u>Ziff. 8.1</u> bei mit Standortbindung festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m zulässig	entfällt
<u>Ziff. 8.2</u> ein Nadelgehölzanteil von mehr als 20 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.	entfällt
---	<u>Ziff. D 2.</u> Anpassung der Artenauswahllisten für Baum- und Strauchpflanzungen
Verkehrsflächen	
zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche zwischen Höhenweg im Norden und Flurstraße im Süden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	entfällt
---	Übernahme der geplanten Parkflächen in der Aufweitung der Erschließungsstraße
---	<u>Ziff. 6.1</u> Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückenstützen, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden



Ursprüngliche Planung	Neue Planung
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
---	<u>Ziff. D 3.</u> Hinweise zu Grenzabständen von Pflanzen entsprechend dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)
---	<u>Ziff. D 7.</u> können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, sind bei Bedarf zur Entwässerung Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen
---	<u>Ziff. D 8.</u> archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Unterer Denkmalbehörde zu melden

Sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen und die Empfehlungen zur Grünordnung und sonstigen Hinweise werden mit den oben aufgelisteten Änderungen neu gefasst. Die Nutzungsschablone wird an die geänderten Festsetzungen entsprechend angepasst.

5. Naturschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ sind keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden, die über die bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6. Artenschutz

Unabhängig von der oben dargelegten Nichtanwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bzw. dem Verzicht auf einen Umweltbericht sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 5 BNatSchG auch bei Vorhaben nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG abzuprüfen.



Hierzu wurde eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Potentialeinschätzung für das Plangebiet vorgenommen (H. Beigel, 2020). Die wesentlichen Punkte der artenschutzrechtlichen Stellungnahme werden hier wiedergegeben.

Jahreszeitlich bedingt wurden keine saP-relevanten Arten gefunden, es waren allerdings auch keine Hinweise auf derartige Vorkommen vorhanden. Am Westrand des Plangebietes zur bestehenden Siedlung hin können möglicherweise Zauneidechsen vorkommen. Das Vorkommen weiterer relevanter Säugetier-, Amphibien- und Insektenarten sowie weiterer Tierartengruppen scheidet aus, da sie entweder keine Verbreitung im Plangebiet aufweisen oder die geeigneten Habitatstrukturen fehlen. Dies gilt auch für den Feldhamster.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt, wenn die zeitlichen Beschränkungen für die Bodenarbeiten (z. B. Baufeldberäumung) eingehalten bzw. geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden sowie weiter beachtet wird, dass während der Bauarbeiten keine temporären Habitatstrukturen für Amphibien und Reptilien geschaffen werden.



7. Literaturverzeichnis

- AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO): in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 1972 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 263 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405)
- Beigel, H. (2020): Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Gemeinde Gallmersgarten (2014): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH (2020): Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach.