

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 26.01.2024

VORHABEN

Bebauungsplan
„Muttertal III“

LANDKREIS

Main-Spessart

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Urspringen
Kirchstraße 7
97857 Urspringen

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 26.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	8
1.3	Ziel und Zweck der Planung	9
2.	Bestandssituation	10
2.1	Bebauung und Nutzung	10
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	11
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	11
2.4	Wasserwirtschaft	13
2.5	Altlasten, Bodenschutz	14
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	14
2.7	Ver- und Entsorgung.....	15
3.	Verfahrenshinweise	16
3.1	Art des Verfahrens.....	16
3.2	Überschlägige Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter	17
4.	Planungsvorgaben.....	21
4.1	Landesentwicklungsplan.....	21
4.2	Regionalplan.....	22
4.3	Flächennutzungsplan.....	25
4.4	Bestehende Bebauungspläne	26
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte, ISEK, VU, Sanierungsgebiete	26
5.	Planinhalte und Begründung	27
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.3	Bauweise	29
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
5.5	Abstandsflächen	30
5.6	Aufschüttungen.....	30
5.7	Immissionsschutz	30
5.8	Stellplätze	32
5.9	Verkehrsflächen.....	33
5.10	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	33
5.11	Grünflächen	34
5.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	35
5.12.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	35

5.12.2	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	37
5.13	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	38
5.13.1	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	38
5.13.2	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	39
5.13.3	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	40
5.13.4	Einfriedungen	40
5.13.5	Bewegliche Abfallbehälter	40
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	40
6.1	Umweltschutz	40
6.2	Klimaschutz	41
6.3	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	41
6.4	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	42
6.5	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	42
6.6	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	42
6.7	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	42
6.8	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	42
6.9	Belange der Wirtschaft	43
6.10	Belange der Land- und Forstwirtschaft	43
6.11	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	43
6.12	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	43
6.13	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	43
6.14	Sicherung von Rohstoffvorkommen	43
6.15	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	44
6.16	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	44
6.17	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	44
6.18	Belange des Hochwasserschutzes	44
6.19	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	44
6.20	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	44
7.	Flächenbilanz	45
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	45

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung mit Umsiedlungsmaßnahmen (MAIERLAND-PLAN, Oktober 2022)
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose Verkehr und Gewerbe (Wölfel, Januar 2023)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Am südwestlichen Ortseingang der Gemeinde Urspringen befindet sich eine unbebaute Freifläche, die durch die umgebende Wohn- und Gewerbebebauung in das Siedlungsgebiet eingeschlossen ist. Auch der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich bereits eine bauliche Entwicklung vor. Die südlich angrenzenden Siedlungsteile wurden im Rahmen der Bebauungspläne Muttertal I und Muttertal II seit Ende der 1990er Jahre geplant und bis heute bereits vollständig bebaut. Nun beabsichtigt die Gemeinde die verbleibende Siedlungslücke im Rahmen Ihrer Wohnbaulandentwicklung zu schließen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt, hiermit wird im nachfolgenden der Bedarf neuer Siedlungsflächen begründet und dargelegt:

Strukturdaten:

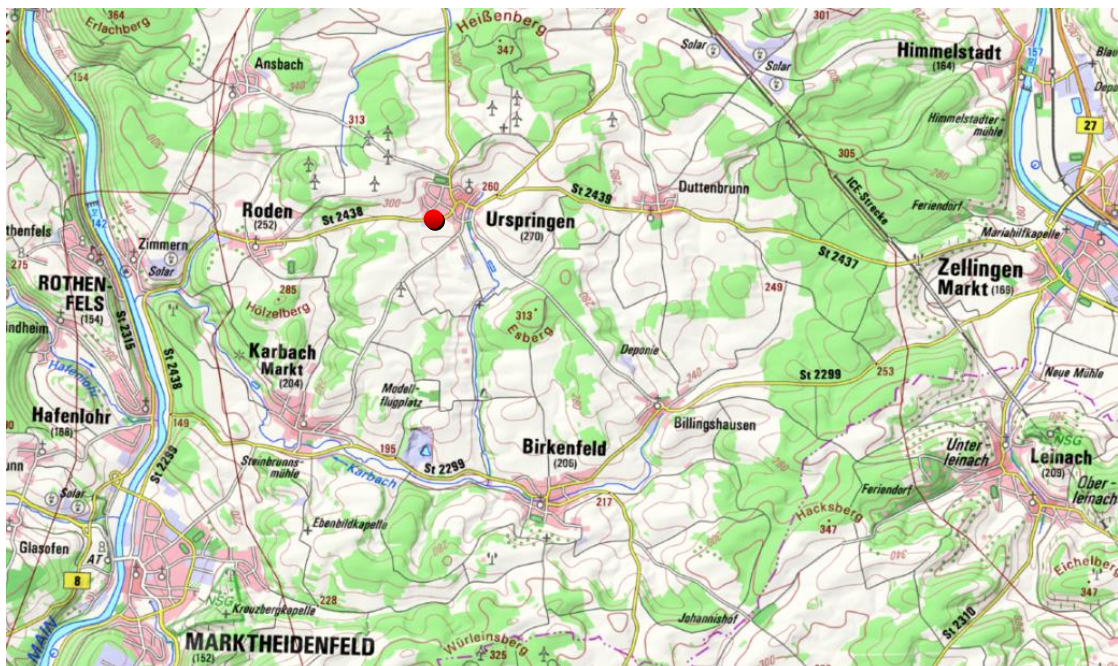


Abb. 1: Lage Urspringens in der Region - Plangebiet rot (Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Die Gemeinde Urspringen ist im Regierungsbezirk Unterfranken, genauer im Landkreis Main-Spessart verortet. Urspringen liegt etwa 7 km nordöstlich des Mittelzentrums Marktheidenfeld

sowie etwa 9 km südwestlich des Mittelzentrums Karlstadt. Durch Urspringen, unmittelbar am Plangebiet vorbeiführend verläuft die Staatsstraße St 2438, die die beiden vorgenannten Mittelzentren verkehrlich miteinander verbindet.

Urspringen liegt in der Planungsregion Würzburg (2). Der Regionalplan sowie auch das Landesentwicklungsprogramm verorten Urspringen im allgemeinen Ländlichen Raum, welcher darüber hinaus noch als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist.

Urspringen weist in den letzten Jahrzehnten eine stabile, leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung auf. Im Jahr 2021 betrug die Einwohnerzahl 1.408 EW. Das Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung, basierend auf der Einwohnerzahl von 2019 (1.400 EW) davon aus, dass sich die Einwohnerzahl nach einem leichten Wachstum innerhalb der nächsten Jahre auf bis zu 1.430 EW, bis 2033 wieder auf etwa 1.400 EW stabilisieren wird. Demgegenüber wird der Gesamtentwicklung des Landkreises Main-Spessart eine schlechtere Einwohnerentwicklung vorausgesagt (2020-2030, -2,1% EW)

Die Altersstruktur der Bevölkerung zeigt 2019 einen Anteil der über 65-Jährigen von rd. 17,6 % an der Gesamtbevölkerung auf. Für 2033 wird ein Anstieg dieser Altersgruppe auf einen Anteil von rd. 30 % erwartet.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Marktheidenfeld beträgt bei 614 Wohnungen rd. 2,3 Einwohner je Wohnung (Stand 2020). Der Anteil der Wohngebäude mit nur einer Wohnung lag im Jahr 2020 bei ca. 57 %. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 2020 ca. 116 m².

Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Zu den Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes aufweisen, sowie unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht lässt sich folgendes zusammenfassen. Urspringen verfügt lediglich über zwei nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte, noch nicht in Anspruch genommene Flächen für die Wohnbaulandentwicklung. Dies betrifft mit ca. 1,13 ha einerseits das vorliegende

Plangebiet selbst. Andererseits betrifft dies einen rd. 5,4 ha großen, südlich des Plangebietes liegenden noch nicht erschlossenen Bereich.

Konkrete Flächenpotenziale, also unbebaute Flächen für die Baurecht besteht bzw. Baulücken und untergenutzte Grundstücksflächen im unbeplanten Innenbereich, finden sich erst auf Ebene bestehender bereits realisierter erschlossener Baugebiete (Bauplätze in Bebauungsplänen). So finden sich im nordöstlichem Bereich Urspringens mehrere erschlossene, aber dennoch unbebaute Bauplätze im Bereich des dortigen Einfamilienhausgebietes. Diese befinden sich aber nicht im Eigentum der Gemeinde Urspringen, sondern in privater Hand. Diese stehen dem freien Markt überwiegend nicht zur Verfügung. Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zum Verkauf zu bewegen bleiben bisher meist erfolglos. Die entsprechenden Eigentümer haben alle notwendigen Anliegerleistungen erbracht, sind aber dennoch nicht bereit ihre Grundstücke baulich zu verwerten oder auf dem Grundstücksmarkt zu veräußern. Die Gemeinde Urspringen selbst hat demnach nur begrenzte Möglichkeiten interessierten Bürgerinnen und Bürgern Baugrundstücke anzubieten oder zu vermitteln.

Gleichzeitig handelt es sich bei dem vorliegende Plangebiet um eine unbeplante Innenbereichsfläche, die sich aufgrund Ihrer Lage und Größe sehr gut für eine gemeindlich geplante Nachverdichtung eignet.

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Basierend auf der aufgezeigten stabilen Bevölkerungsentwicklung lässt sich durch den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.2), im Zeitraum von 2020 bis 2034, ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaulandflächen von 1,9 ha (bzw. 29 WE) ermitteln. Der Bedarf ergibt sich dabei aus dem sogenannten Auflockerungsbedarf (Standartwert jährlich 0,3%). Dieser zeigt die für die Zukunft zu erwartende Auflockerung im Wohnungsbestand auf, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (u.a. mehr Klein- und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW).

Dieser Bedarf nach Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung maßvoll aufgegriffen. So umfasst das geplante Baugebiet auf einer Fläche von lediglich 1,13 ha, zwölf Bauplätze für eine verdichtete Kettenhausbebauung, einen Bauplatz für ein kleineres Mehrfamilienhaus sowie ein bereits bebautes Bestandsgrundstück.

Diese Ausweisung wird von der Gemeinde Urspringen im Hinblick auf die bestehende Nachfrage sowie die stabile Bevölkerungsentwicklung für notwendig erachtet. Es besteht ein Überhang an Interessenten, die Wohnhäuser errichten oder eine Immobilie erwerben wollen oder alternativ eine Wohnung suchen, aber vor Ort nicht fündig werden, weil vor Ort auf dem freien Markt nicht ausreichend Grundstücke, Immobilien oder Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies macht es notwendig die geschilderte Nachfrage nach Bauland auch kurz- und mittelfristig decken zu können.

Abschätzung der Folgekosten:

Die künftigen Instandhaltungs- und Folgekosten des geplanten Baugebietes, können in einer ersten Abschätzung im Rahmen der reinen Bebauungsplanung als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine kleine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Somit sind im Umfeld bereits alle wesentlichen Sparten (Wasser, Abwasser, Strom etc.) grundlegend vorhanden. Auch wurden Festsetzungen zur Entlastung der öffentlichen Abwasserkanalisation getroffen (Festsetzung von privaten Rückhaltemaßnahmen). Konkrete Angaben zu den Erschließungskosten können erst im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung gegeben werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

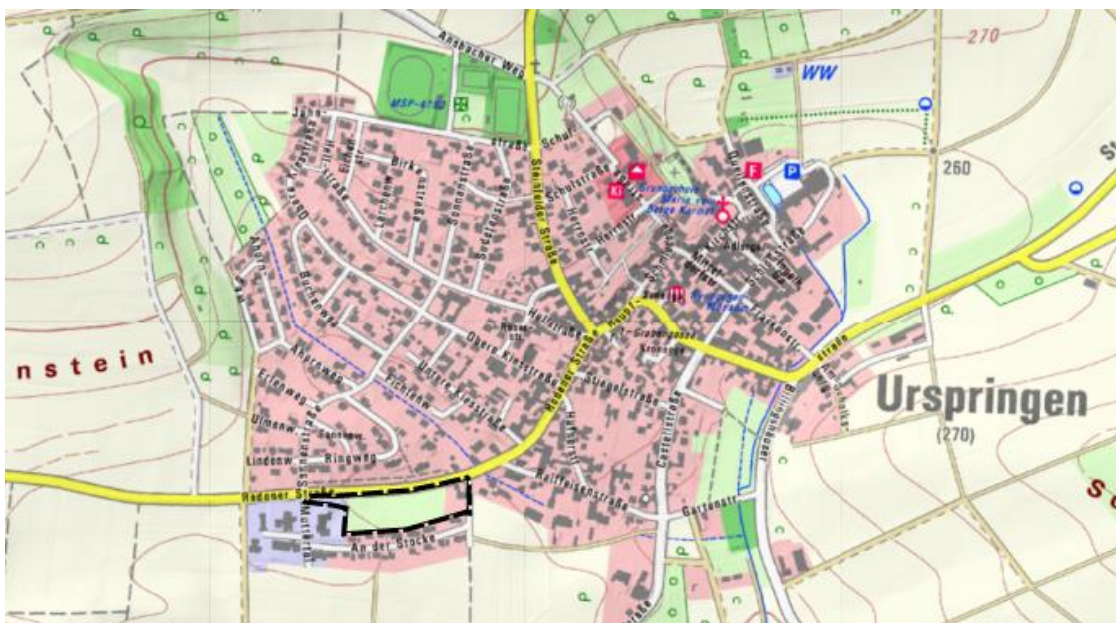


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb von Urspringen, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine 1,13 ha große am südwestlichen Orts- eingang befindliche unbebaute Fläche, gelegen zwischen der Rodener Straße, dem Gewerbe- gebiet „Muttertal“ und dem Wohngebiet „An der Stocke“. Innerhalb des Geltungsbereiches be- finden sich damit die folgenden Grundstücke, jeweils der Gemarkung Urspringen: 417, 417/6, 417/7, 417/8, 418, 419, 420/2 (teilweise), 2190/1, 2202/5, 2220.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Rodener Straße“ (Flurnrn. 443 und 420/2);
- im Osten durch die Straße „An der Stocke“ (Flurnr. 2190/15)
- im Süden durch die Wohnbebauung des Baugebietes „An der Stocke“ (Flurnrn. 2190/6, 2190/5, 2190/4, 2190/3, 2190/2, 2220/4, 2220/3) sowie eine Fußwegverbindung (Flurnr. 2190/15)

- im Westen durch die gemischte Bebauung auf den Grundstücken Flurnrn. 2220/2 und 2220/1 sowie durch die Straße „Muttertal“ (Flurnr. 420/1)

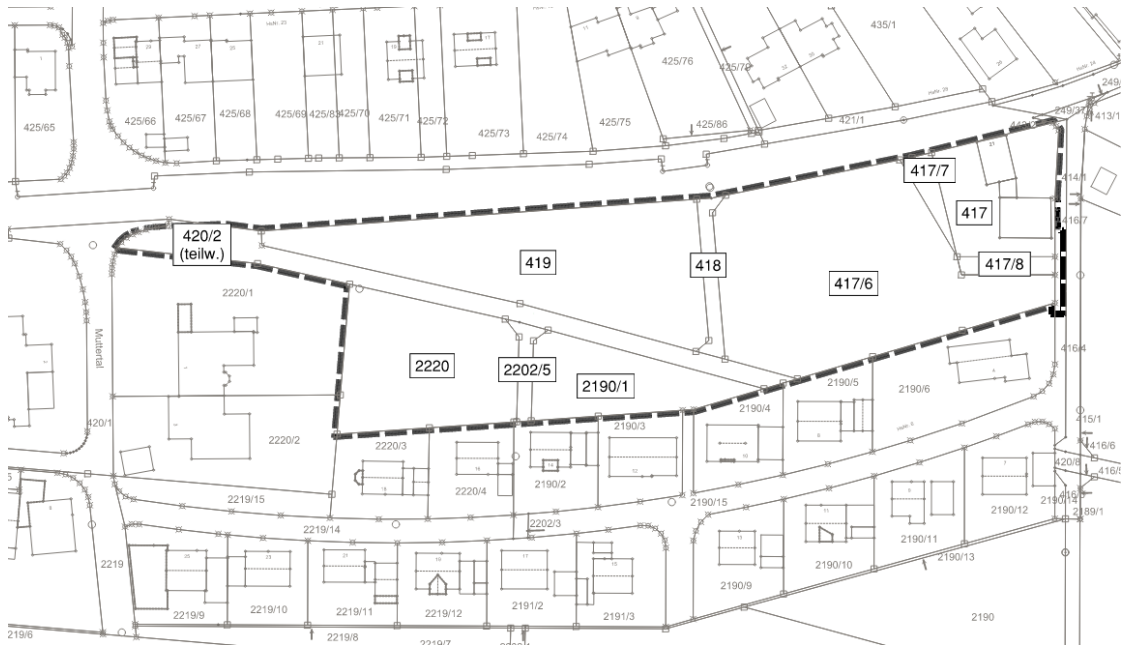


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Schaffung von Wohnraum entsprechend des zuvor unter Ziffer 1.1 dargelegten Bedarfs. Dabei sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. So beinhaltet die vorliegende Planung die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche mit Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise (Kettenhausbebauung) sowie eines Mehrfamilienhauses. Dies stellt im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, eine notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot der Gemeinde Urspringen dar.

Weiterhin sollen Bebauungspläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu wurden im vorliegenden Bebauungsplan Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den

Festsetzungen aufgegriffen (u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch kleine Grundstücksgrößen, teilweise Festsetzung von Dachbegrünung, Reduzierung versiegelter Flächen, Festsetzung von Regenwasserrückhaltezysternen).

Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden konnten, wurden entsprechend vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u.a. Pflanzgebote, Pflanzlisten, Reduzierung versiegelter Flächen).

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dementsprechend wird im vorliegenden Bebauungsplan einerseits ein Innenentwicklungspotenzial überplant, womit das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Andererseits tragen bauliche und gestalterische Festsetzungen dazu bei, die städtebauliche Gestalt der bestehenden Siedlungsstruktur maßvoll und qualitativ weiterzuentwickeln.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
417	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat
417/6	Grünland/Brache	öffentlich
417/7	Brache	privat
417/8	Brache	öffentlich
418	Grünweg	öffentlich
419	Acker	öffentlich
420/2 (teilweise)	Grünweg	öffentlich
2190/1	Grünland	öffentlich
2202/5	Grünland	öffentlich
2220	Grünland	öffentlich



Abb. 4: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächste bekannte Bodendenkmal liegt in einer Entfernung von etwa 400 m, südöstlich des Plangebietes.

Dennoch ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 5 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.



Abb. 5: Bestandsplan Grünordnung (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der Ortsdurchfahrt (Rodener Straße) und bestehender Bebauung. Der nordwestliche Bereich wird ackerbaulich genutzt, besteht aber zurzeit als Brache. Der südwestliche Teil ist Grünland, das mäßig artenreich ausgeprägt ist und einzelnen Gehölzaufwuchs aufweist. Die beiden Nutzungen werden durch einen Grünweg getrennt. Dieser Weg beginnt im Südwesten im Bereich der Straßenkreuzung als geschotterter, begrünter Weg. Zwischen Schotterweg und Straße hat sich ein mäßig artenreicher Saum ausgebildet. Südlich des Schotterweges ragt ein bestehender strukturarmer Garten in den Geltungsbereich. Er wird durch eine niedrige Betonmauer vom Schotterweg abgegrenzt. Im Osten des Geltungsbereiches liegt bestehende Bebauung (Rodener Str. 21), in der Bauform eines Zweiseithofes, vor. Das Wohngebäude, sowie die dazugehörige Scheune weisen Lücken in der Bausubstanz auf und bieten damit Gebäude bewohnenden Wildtieren (Fledermäuse, Vögel) eine potenzielle Ruhestätte. Zwischen Gebäudekomplex und Straßenraum hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt. Dieser strukturreiche Garten wird durch eine Mauer, sowie ein Hoftor umgrenzt. Zur Straße hin hat sich angrenzend ein artenarmer Saum ausgebildet. Um die Gebäude herum hat sich ebenfalls eine Gehölzgruppe mit Strauchanteil aus vorwiegend heimischen Arten entwickelt. Südlich davon finden sich verschiedene Ablagerungen, wie Steinhaufen, Holzhaufen, Astwerk oder auch Altmittel. Die Ablagerungen sind stark verbuscht und beschattet. Der Gebäudekomplex, sowie die dazugehörige Fläche und die Gehölzgruppe verbleiben im Bestand.

Die westlich angrenzende Fläche ist als niedrigwüchsige Brache zu charakterisieren. Es finden sich sowohl aufkommende Laubgehölze als auch Feuchte anzeigende Kräuter (Baldrian, Weidenröschen). Die Verbuschung wird in südwestlicher Richtung weniger. Teilweise finden sich noch Stellen mit offenem Boden. Westlich angrenzend liegt ein Grünland, mäßig artenreicher

Ausprägung mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs vor.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes steht ein Kirschbaum mit großflächig eingerissener und abstehender Rinde.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen formuliert. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 1) wird verwiesen.

2.4 Wasserwirtschaft



Abb. 6: Lage des Plangebietes am Rand des wassersensiblen Bereichs (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer kartierten Hochwassergefahrenfläche. Ebenfalls liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Dennoch grenzt das Plangebiet im Nordosten an den wassersensiblen Bereich eines Urspringen durchfließenden Grabens. Der namenlose Graben fließt südöstlich von Urspringen in den „Mühlgraben“.

Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch, z.B.:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Eine Grundstücksscharfe Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches ist nicht möglich. Etwasige Maßnahmen sind somit im Einzelfall, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, eigenverantwortlich durch den Bauherren im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ergeben, sind diese der zuständigen Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Urspringen wird durch die Staatstraße St 2438 durchquert, welche Urspringen an den regionalen Verkehr anbindet. Von dort aus abzweigend erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes über die Ortsstraße „An der Stocke“. Der Anschluss an den Öffentlichen Personen Nahverkehr erfolgt über die benachbarte Bushaltestelle „Rodener Straße“ sowie die in der Ortsmitte gelegenen Bushaltestellen.



Abb. 7: Straßen und Bushaltestellen, Geltungsbereich schwarz (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Urspringer Gruppe. In den Straßen um das Plangebiet befinden sich bestehende Trinkwasserleitungen mit Hydranten.

Abwasser:

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Mischwasserkanalisation (DN 300). Von dort aus wird das Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet.

Strom:

In den umliegenden Straßen verlaufen bestehende unterirdische Niederspannungsleitungen sowie Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Im Bereich der Staatstraße St 2438 verläuft eine unterirdische Mittelspannungsleitung.

Telekommunikation:

In den umliegenden Straßen verlaufen bestehende unterirdische Telekommunikationsleitungen der Telekom.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, da

- a) sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches von Urspringen befindet,
- b) es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt,
- c) das Plangebiet an bereits angrenzende Wege und Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann,
- d) keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet werden die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- e) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Größe der Grundfläche des Baugebietes ist geringer als 20.000 m². Entsprechend kann der Bebauungsplan gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

3.2 Überschlägige Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	Ist-Zustand	Auswirkungen	Konflikte/ Erhebliche Beeinträchtigung
Mensch			
Wohn- und Wohnumfeldfunktion (Lärm)	Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung. Dementsprechend sind schon angrenzende Wohnnutzungen sowie eine Gewerbenutzung vorhanden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird der überwiegende Teil der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Teil wird als Verkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.	Die Festsetzung des BPlans (Allgemeines Wohngebiet) gliedert sich in die umgebende Siedlungslandschaft ein. Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Gewerbe und Durchfahrtsstraße) wurde ein Immissionschutzgutachten erstellt. Darin angegebene Vorgaben werden im Bebauungsplan festgesetzt.	Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Schallimmission ergeben sich keine Konflikte. → keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Freizeitfunktion	Das Plangebiet hat keinerlei Freizeitfunktion	Nicht betroffen.	
Gesundheit	Durch die angrenzende Gewerbenutzung und die Ortsdurchfahrtsstraße gehen Immissionen aus	Nicht betroffen.	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			
Pflanzen	Vgl. Kap. 2.3	Versiegelung führt zum Verlust der vorhandenen Biotoptypen auf der Fläche, bzw. tlw. zur Nutzungsänderung von Grünflächen (Gärten, öffentliche Grünflächen).	Bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Konflikte. → keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere	Es fand eine Kartierung von Reptilien statt. Es ergaben sich keine Nachweise. Der Kirschbaum bietet potenziell Fledermäusen ein Quartier.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	

Schutzgut	Ist-Zustand	Auswirkungen	Konflikte/ Erhebliche Beeinträchtigung
Artenschutz	In einer Artenschutzprüfung (MAIERLANDPLAN 2022) wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Es konnten im Rahmen der Prüfung die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
Biotope	Es sind keine besonderen schutzwürdigen Biotope durch das Vorhaben betroffen.	Nicht betroffen.	
Schutzgebiete	Es sind keine Schutzgebiete durch das Vorhaben betroffen.	Nicht betroffen.	
Fläche			
	Der Geltungsbereich liegt zum einen als Grünland, Brachefläche, Gartenfläche und bebaute Fläche vor (vgl. Kap. 2.3).	Festsetzung der GRZ auf 0,4, Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Flächen	Zulässige Überbauung von 40 % (+ 20 % durch Nebenanlagen (GRZ II)) der Grundstücksflächen → keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Boden			
Boden	Lt. Bodenübersichtskarte besteht das Plangebiet aus vorherrschend Parabraunerde, gering verbreitet Braunerde aus Schluff bis Lehm (Lösslehm) über (skelettführendem) (Carbonat-) Schluff bis Ton bis Tonschutt (Kalk-,	Festsetzung der GRZ auf 0,4, Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Flächen	Zulässige Überbauung von 40 % (+ 20 % durch Nebenanlagen (GRZ II)) der Grundstücksflächen → keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut	Ist-Zustand	Auswirkungen	Konflikte/ Erhebliche Beeinträchtigung
	Mergelstein); gering verbreitet über Kalkstein (507bEs handelt sich um fruchtbaren Boden mit Regelungs- und Pufferfunktionen sowie hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenzahl liegt zwischen 44 und 75.		
Altlasten	Vgl. Kap. 2.5	Nicht betroffen.	
Wasser			
Grundwasser	Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Muschelkalk – Birkenfeld, der in einem guten Zustand ist (vgl. WRRL - Bewirtschaftungsplan 2021)	Nicht betroffen.	---
Oberflächengewässer	Sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Nicht betroffen.	
Überschwemmungs- u. Wasserschutzgebiete	Vgl. Kap. 2.4	Nicht betroffen.	
Klima und Luft			
Klima	Entsprechend der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich ist dieses als Stadtrandklima gekennzeichnet.	Das Plangebiet ist dem Stadtrandklima zugeordnet, eine Änderung ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst wird es zu einer Änderung des Mikroklimas kommen.	Es ist mit mikroklimatischen Änderungen innerhalb des Wohngebietes zu rechnen. ➔ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut	Ist-Zustand	Auswirkungen	Konflikte/ Erhebliche Beeinträchtigung
Luft	Da sich das Plangebiet im bebauten Siedlungsgebiet befindet und relativ klein ist, ist eine signifikante Bedeutung als Kalt- oder Frischluftgebiet auszuschließen.	Es ist mit zusätzlichen, betriebsbedingten Emissionen (z.B. Heizungen und Verkehr) zu rechnen. Aufgrund des kleinen Plangebietes ist jedoch keine erhebliche Zunahme der Emissionen und der Luftbelastung zu erwarten.	
Landschaftsbild			
	Da sich das Plangebiet in einem Siedlungsbereich befindet, ist die Landschaftsbildqualität als gering zu bewerten.	Nicht betroffen.	---
Kultur und sonstige Sachgüter			
	vgl. Kap. 2.2	Nicht betroffen.	---
Wechselwirkungen			
	Durch den Biotoptypenverlust und die Flächenversiegelung liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere vor.	Durch den vorhabenbedingten Verlust der Biotoptypen und der Flächenversiegelung werden voraussichtlich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden, Pflanzen und Tiere eintreten. ➔ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten	

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Urspringen ist auf Ebene der Landesplanung das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023 (nicht amtliche Lesefassung) maßgeblich. Gemäß den Darstellungen der Strukturkarte des LEP Bayern, befindet sich Urspringen im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert.

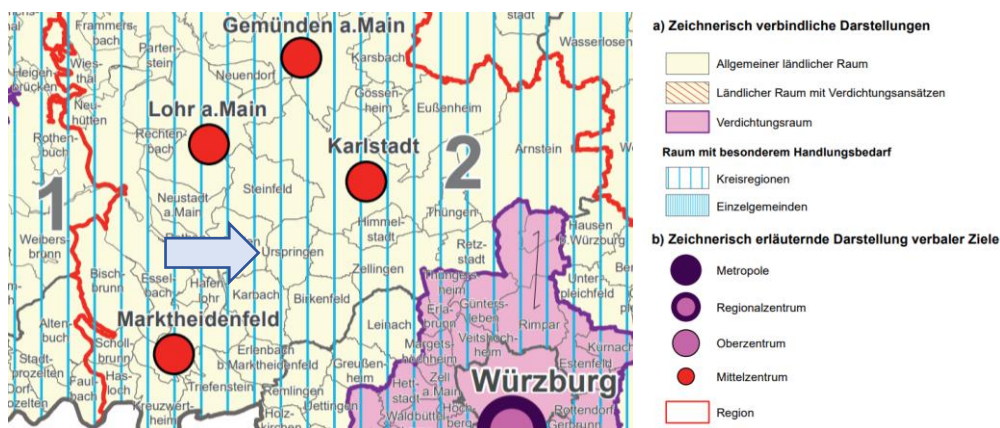


Abb. 8: Auszug der Strukturkarte des LEP, Geltungsbereich schwarz (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 15.11.2022)

Für die Gemeinde Urspringen lassen sich weiterhin u.a. die folgenden planungsrelevanten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan entnehmen:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Gemeinde nach Wohnraum im Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhaussegment (siehe hierzu Ziffer 1.1, Seite 5 ff.). Gegenüber einer im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbebauung am Ortsrand (auf der „grünen Wiese“) findet bei der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich, mit erhöhter baulicher Dichte statt. Somit weist die Planung eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform auf.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

→ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche. Somit wird dem Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Dem entgegen sollen neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden um einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreichen zu können. Entsprechend hat sich die Gemeinde mit der vorliegenden Planung für die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche entschieden. Somit wird dem Ziel der Landesplanung „Vermeidung von Zersiedelung“ Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

Auf Ebene der Regionalplanung ist der Regionalplan (REP) der Planungsregion 2 „Würzburg“ maßgeblich für die Gemeindeentwicklung von Urspringen. Gemäß den Darstellungen der Raumstrukturkarte des REP (Stand 03.02.2023), befindet sich Urspringen im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Darüber hinaus wird Urspringen darin dem Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld zugeordnet.

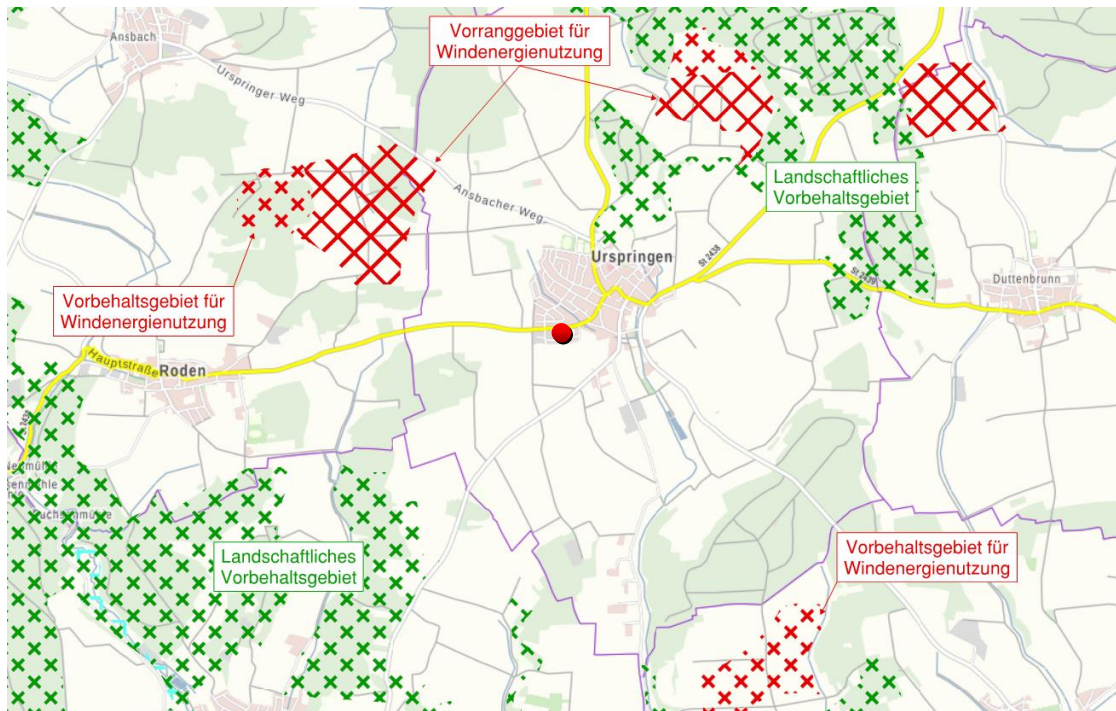


Abb. 9: Auszug der regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Umkreis von Urspringen, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Wie in Abb. 9 zu sehen ist befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes. Der Regionalplan, Stand 27.10.2023 (aktuelle Lesefassung), enthält weiterhin folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben:

- **Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:**
(G) *In der Region ist eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zutragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:*
 - *Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
 - *Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*
 - *Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.*
 - *Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
 - *Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.*

→ Wie bereits zu den Vorgaben der Landesplanung beschrieben, orientiert sich die Gemeinde Urspringen bei der Ausweisung der Flächen am Bedarf nach Wohnraum im Einfamilien- sowie Mehrfamilienhaussegment (siehe hierzu Ziffer 1.1, Seite 5 ff.). Gegenüber einer im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbebauung am Ortsrand (auf der „grünen Wiese“) findet bei der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich, mit erhöhter baulicher Dichte statt. Somit weist die Planung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf, was den Verbrauch von Boden und Landschaft (Versiegelung) reduziert. Aufgrund der Größe von Urspringen und der Lage des Baugebietes in guter Anbindung an die Staatsstraße St 2438 besteht eine gute Verknüpfung zwischen Wohnen, Arbeit, Versorgung und Erholung.

Durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen sollen Aspekte der klimangepassten Stadtentwicklung (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen, Rückhalt von Oberflächenwasser) aufgegriffen werden.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.2 und Ziffer 1.7:
1.2) (Z) [...] Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird.
1.7) (Z) Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Gemeinde Urspringen nach Wohnraum im Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment (siehe hierzu Ziffer 1.1, Seite 5ff.). Gegenüber einer im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbebauung am Ortsrand (auf der „grünen Wiese“) findet bei der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich statt. Somit wird eine angemessene und organische Siedlungsentwicklung beibehalten.
- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.1:
(G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.
→ Gemäß Regionalplan soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Entsprechend hat sich die Gemeinde mit der vorliegenden Planung für die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche entschieden. Somit wird dem Ziel der Regionalplanung eine Zersiedelung zu verhindern Rechnung getragen.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 3.2:
(Z) [...] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.
→ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer minder genutzten Innenbereichsfläche. Somit wird dem Ziel der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

4.3 Flächennutzungsplan

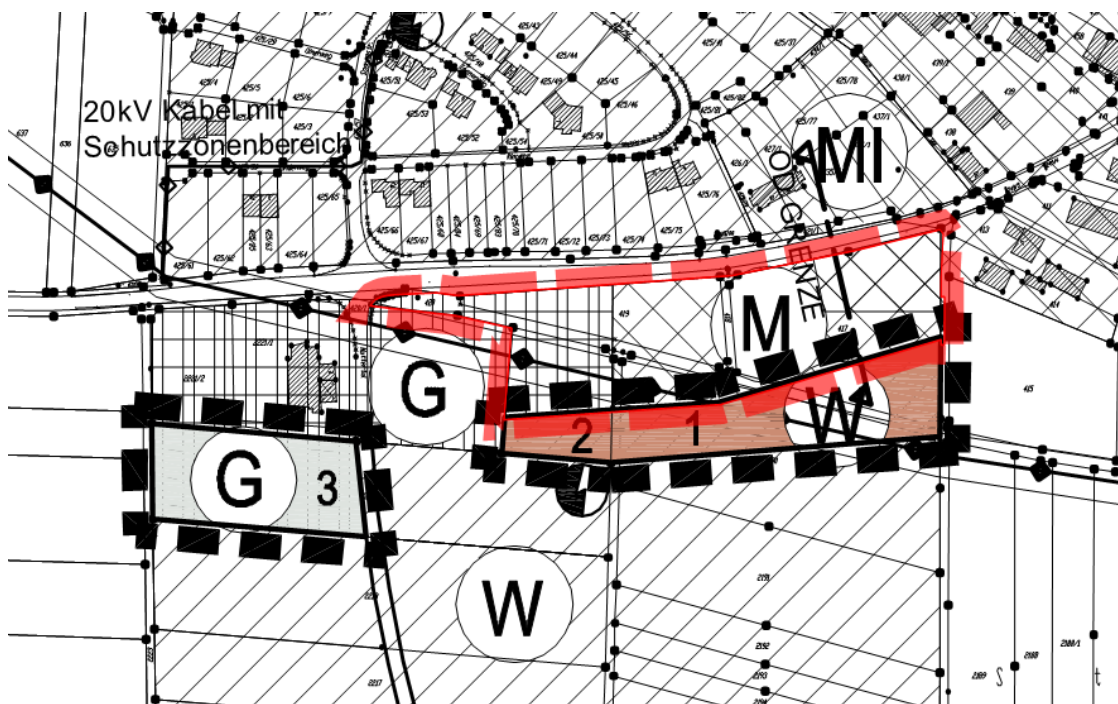


Abb. 10: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (7. Änderung, i.d.F. vom 16.06.2010), Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Muttertal III“ rot (Kartengrundlage: Gemeinde Urspringen)

Die Gemeinde Urspringen verfügt im Bereich des Plangebietes über einen genehmigten Flächennutzungsplan (7. Änderung, i.d.F. vom 16.06.2010). Darin ist das Plangebiet im östlichen Drittel als „Gewerbliche Baufläche“ (G) sowie im mittleren und östlichen Drittel als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren, aber auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung an einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Um das Plangebiet herum befinden sich bestehende rechtskräftige Bebauungspläne. Dabei bestehen z.T. geringfügige Überlagerungen mit den Geltungsbereichen der bestehenden Pläne. Diese betreffen aber lediglich bestehende und beabsichtigte Verkehrsflächen auf öffentlichen Grund, sodass die Ziele und Zwecke der bestehenden Planungen durch die Überlagerung nicht beeinträchtigt werden.

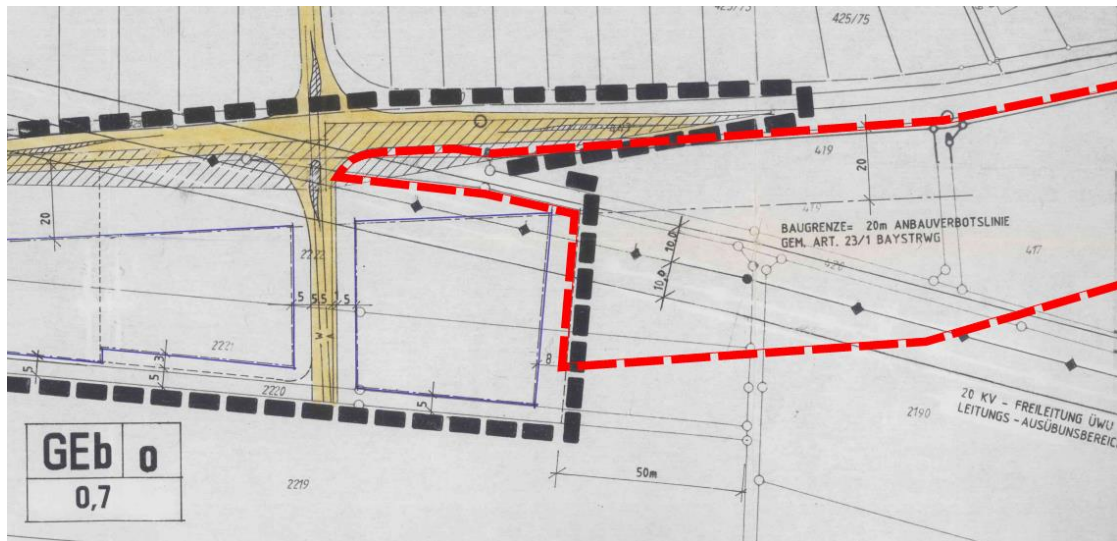


Abb. 11: Darstellung des Plangebietes (rot) im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Muttertal“ (i.d.F. vom 04.02.1997) (Kartengrundlage: Gemeinde Urspringen // Walter Sendelbach, Freier Architekt)

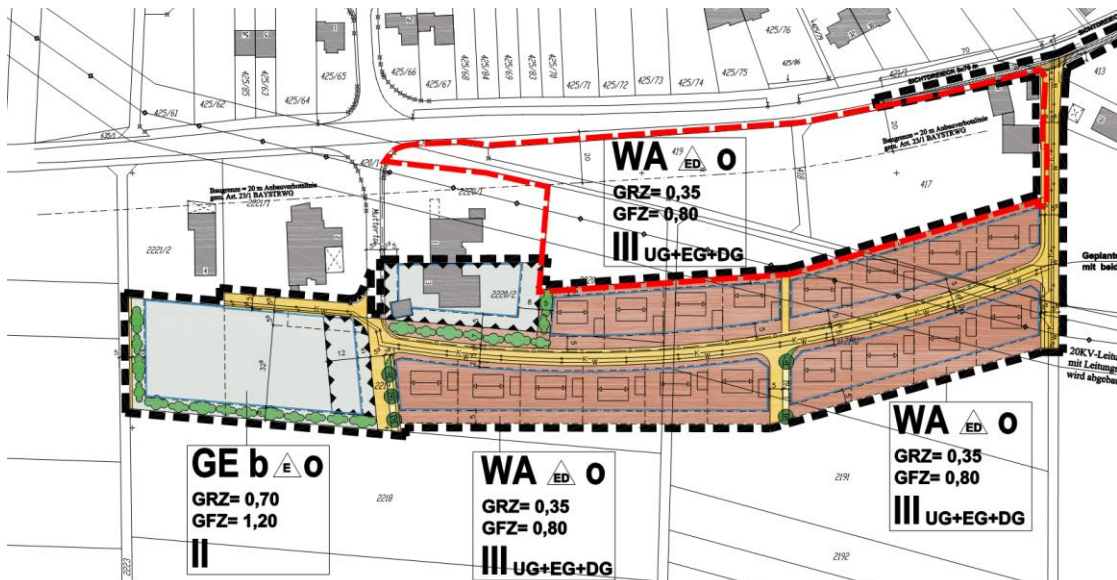


Abb. 12: Darstellung des Plangebietes (rot) im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Muttertal II“ (i.d.F. vom 18.08.2010) (Kartengrundlage: Gemeinde Urspringen // Sendelbach Architekten)

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte, ISEK, VU, Sanierungsgebiete

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Wohngebietscharakters sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dadurch wird ein mögliches Störpotenzial im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen und Ausschlüsse im vorliegenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung des umschließenden Wohngebietes einfügt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für die Bereiche A, B und C festgesetzt. Aufgrund der bereits im Bereich D bestehenden Bebauung werden hier keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich gem. § 30 Abs 3 BauGB somit nach § 34 BauGB.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Bereiche A, B und C entsprechend dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ auf 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Bereiche A, B und C auf 0,8 festgesetzt. Die Wahl der festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich aus den vorgenannten Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird für die Bereiche A, B und C wie folgt festgesetzt

- Hauptgebäude - zwingend 2 VG
- Anbauten und Garagen - max. 1 VG

Die Art und Weise wie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt wurde, ergibt sich dabei für die Bereiche A und B aus der geplanten Kettenhausbebauung und somit städtebaulichen Gründen. Der Bereich C umfasst eine Bauparzelle für ein Mehrfamilienhaus. Die Festsetzung zu den Vollgeschossen bildet hierbei eine Abwägung aus Dichte (Geschosswohnungsbau) sowie den behutsamen Anschluss an die bestehende angrenzende Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen:

Die max. zulässige Firsthöhe von 10,0 m wird zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt gemessen.

Der obere Höhenbezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (First bzw. Attika) definiert. Eine Überschreitung dieses oberen Höhenbezugspunktes ist für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 0,5 m zulässig.

Die max. zulässige Höhe der OK Fertigfußboden im Erdgeschoss wird als unterer Höhenbezugspunkt für die einzelnen Bauparzellen wie folgt festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhenkote nach oben ist jeweils ausnahmsweise um bis zu max. 30 cm zulässig.

Bauparzelle 1: 268,5 m ü NN	Bauparzelle 8: 265,5 m ü NN
Bauparzelle 2: 267,5 m ü NN	Bauparzelle 9: 266,0 m ü NN
Bauparzelle 3: 267,0 m ü NN	Bauparzelle 10: 266,5 m ü NN
Bauparzelle 4: 266,0 m ü NN	Bauparzelle 11: 267,5 m ü NN
Bauparzelle 5: 265,5 m ü NN	Bauparzelle 12: 268,5 m ü NN
Bauparzelle 6: 265,0 m ü NN	Bauparzelle 13: 269,0 m ü NN
Bauparzelle 7: -	Bauparzelle 14: 270,0 m ü NN

Die oben erläuterten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen berücksichtigen die topografischen Gegebenheiten vor Ort, die umgebende Bebauung sowie auch die der Planung zugrundeliegende Bauungskonzeption.

Die Definition des oberen Bezugspunktes ermöglicht eine 2-geschossige Bebauung mit den entsprechend zulässigen Dachformen.

Die Definition der unteren Bezugspunkte orientiert sich dabei an den bisherigen Überlegungen zur Höheneinstellung der geplanten Erschließungsstraße. Da diese Erschließungsplanung noch nicht final abgeschlossen ist, wurden die Werte entsprechend aufgerundet. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung des unteren Bezugspunktes von bis zu 30 cm dient ergänzend hierzu eine optimale Einpassung in das Gelände zu ermöglichen.

Insgesamt soll durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßvolle Höhenentwicklung und somit eine verträgliche Anbindung der geplanten Bebauung an die umgebende Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO für die einzelnen im Planteil gekennzeichneten Bereiche wie folgt festgesetzt:

- Bereich A und Bereich B:

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nur Kettenhäuser zulässig. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus, der Garage sowie ggf. einem weiteren westlich oder östlich an das Hauptgebäude anschließenden Anbau und bildet eine geschlossene Bebauung entlang der nördlich angrenzenden Straße.

Die östlichen bzw. westlichen Anbauten an die Hauptgebäude können als unmittelbare Grenzbauten ausgeführt werden. Von der Größe muss sich der Anbau eindeutig dem Hauptgebäude unterordnen. Er darf max. 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen und muss von den Außenkanten des Hauptgebäudes um mind. 1,0 einrücken. In den, an den Grundstücksgrenzen errichteten Anbauten sind auch Hauptnutzungen zulässig.

Falls auf den Bauparzellen 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12 und 13 auf den Anbau zwischen dem jeweiligen Hauptgebäude und der Grundstücksgrenze verzichtet wird, ist die Straßenfront auf diesen Bauparzellen durch eine Mauer mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu schließen. Die Mauer ist hierfür in der Verlängerung der der Planstraße zugewandten Gebäudeflucht, zwischen dem Hauptgebäude und der Garage des Nachbargrundstücks zu errichten.

Städtebauliches Ziel der beschriebenen abweichenden Bauweise ist die Realisierung einer straßenbegleitenden Kettenhausbebauung in den Bereichen A und B.

- Bereich C und D:

Es ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzelhäuser zulässig.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Bereiche A, B und C durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Garagen sind in den Bereichen A, B und C innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen) zu errichten.

Aufgrund der bereits im Bereich D bestehenden Bebauung werden hier keine Baugrenzen sowie keine Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Im Hinblick auf die überbaubare

Grundstücksfläche richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich gem. § 30 Abs 3 BauGB somit nach § 34 BauGB.

Weiterhin sind Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zusätzlich wird bezüglich der Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

5.5 Abstandsflächen

In den Bereichen C und D sind die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Lediglich in den Bereichen A und B wurden hiervon abweichende Regelungen zu Abstandsflächen festgesetzt. Somit sind in den Bereichen A und B zwar grundsätzlich die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Abweichend davon dürfen die entsprechend der Festsetzung zur Bauweise, östlich bzw. westlich an die Hauptgebäude anschließenden Anbauten als unmittelbare Grenzbauten ausgeführt werden. Städtebauliches Ziel der Abweichung ist die Realisierung einer straßenbegleitenden Kettenhausbebauung in diesem Bereich.

5.6 Aufschüttungen

Auf den Bauparzellen 1 bis 7 und im nördlichen Bereich der Bauparzelle 14 (im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) sowie der geplanten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes um bis zu 3,5 m zulässig.

Aufgrund der bestehenden nach Nordosten hin abfallenden Topografie sowie der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahme (Kombination von Wall und Lärmschutzwand) sind im Rahmen der Erschließungsplanung Auffüllungen des Gelände notwendig. Diese sollen durch die getroffene Festsetzung abgedeckt werden.

5.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung des für die geplante Nutzung notwendigen Immissionsschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die Wölfel Engineering GmbH angefertigt. Diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 bei (Stand: 25.01.2023).

Darin sind die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt. Im Ergebnis hält der Gutachter zusammengefasst folgendes fest (siehe Anlage 2, Seite 13):

„Die Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen werden auf den Baufeldern im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden im Nahbereich der Straße (Grundstücke 1 bis 7) überschritten.“

Zur Einhaltung der Orientierungswerte auf den Freiflächen und im Erdgeschoss tagsüber wird eine Schallschutzwand (in Kombination mit einem Wall) errichtet. Die im Einzelfall erforderlichen weiteren Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. In den Bereichen mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr nachts sind in Räumen mit Schlaffunktion Lüftungseinrichtungen erforderlich. Alternativ können die Räume an den schallabgewandten Fassaden angeordnet werden. Auf den Außenwohnbereichen sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben.“

Dementsprechend wurden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Der Bereich der geplanten aktive Schallschutzmaßnahme ist im Planteil dargestellt. Gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 3) ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Straße eine aktive Schallschutzmaßnahme (Kombination aus Wall und Wand) mit einer Höhe von bis zu 4,6 m über OK bestehendes Gelände festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Gesamthöhe der aktiven Schallschutzmaßnahme am westlichen Rand der im Planteil festgesetzten Fläche von ca. 270,8 m üNN, welche entsprechend dem bestehenden Geländeverlauf auf ca. 266,5 m üNN am östlichen Rand der festgesetzten Fläche abfällt.

Bei Ausführung der Maßnahme als Wand ist diese auf der der Straße zugewandten Seite absorbierend zu gestalten, um Reflexionen in Richtung der nördlich gelegenen Wohnbebauung zu verhindern.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

In den Bereichen mit verbleibenden Überschreitungen (Bauparzellen 1 bis 7) sind, gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 3, S. 12 f.), für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr nachts mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich folgende Werte der Außenlärmpegel und Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile:

Baugrundstücke	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)		Resultierendes Schalldämm-Maß in dB		
			Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.		Büroräume u.Ä.
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag
1 bis 6	≤ 63	≤ 65	35	35	30
7	≤ 67	≤ 68	40	40	35

Der Nachweis der Einhaltung des baulichen Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Gemäß den in Bayern eingeführten technischen Baubestimmungen ist ein Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleich oder höher als 61 dB(A) ist. Auf den Grundstücken ohne Überschreitung der Orientierungswerte ist somit kein Nachweis erforderlich.

Zusätzliche Empfehlungen des Gutachters (Hinweise):

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen empfiehlt der Gutachter zur Reduzierung der seitlichen Einstrahlung der Verkehrslärmimmissionen und zur Vermeidung von auffälligen Pegeländerungen, die Maßnahme an beiden Enden mit abgestufter Höhe zu verlängern. Die entsprechenden Bereichen wurden im Planteil als Hinweis aufgezeigt.

Weiter weist der Gutachter darauf hin, dass die mit der aktiven Schallschutzmaßnahme erreichbare Pegelminderung von der topografischen Situation (hier vor allem die Höheneinstellung der geplanten Wohngebäude) abhängig ist. Der zur Einhaltung des festgelegten Ziels erforderliche Umfang der Abschirmmaßnahme wurde für die ungünstigste Situation ermittelt. Sollte sich nach Vorliegen der Erschließungsplanung eine relevante Abweichung von diesen Annahmen ergeben, ist ggf. eine Überprüfung der Berechnungen sinnvoll, da dann möglicherweise ein geringerer Umfang ausreichend ist.

5.8 Stellplätze

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Urspringen und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), in ihrer jeweils aktuellen Fassung, nachzuweisen.

Darüber hinausgehend sind je Wohngebäude mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätze auf privatem Grund hergerichtet wird.

5.9 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt aus östlicher Richtung über den bestehende Ringschluss der Straße „An der Stocke“. Von dort aus ist eine Planstraße mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Diese besteht aus einer Fahrbahn (rd. 5,5 m) mit angeschlossenen Mehrzweckstreifen (rd. 1,5 m). Daran schließt eine Wendeanlage an, die den Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug berücksichtigt (gem. RAS 06, Bild 58) und den Verkehr zurück aus dem Plangebiet leitet. Die genaue Gliederung, Gestaltung und breite der einzelnen Bestandteile ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren und abschließenden festzulegen.

Für den ruhenden Verkehr wurden im Planteil darüber hinaus zwei Flächen für insgesamt bis zu 14 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Auch deren Gliederung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren und abschließenden festzulegen.

Zur Anbindung des fußläufigen Verkehr an bestehende Fußwegeverbindungen wurden folgende Maßnahmen vorgesehen. Erstens bindet der vorgenannte Mehrzweckstreifen in östliche Richtung an den bestehenden Gehweg der Wohnstraße „An der Stocke“ an. Zweitens wurde nach Süden eine Anbindung an die bereits im Bebauungsplan „Muttertal II“ geplante Fußwegeverbindung durch Festsetzung eines 3,0 m breiten Fußweges vorgesehen. Drittens wurde im Planteil in westliche Richtung ein weiterer 3,0 m breiter Fußweg zur Anbindung an den dortigen Kreuzungsbereich mit Bushaltestelle und Querungshilfe festgesetzt.

5.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Urspringer Gruppe. In den Straßen um das Plangebiet befinden sich bestehende Trinkwasserleitungen (GGG DN 100) mit Hydranten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Zweckverband Urspringer Gruppe und dem Kreisbrandrat zu prüfen. Bei Bedarf sind etwaige notwendige Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen vorzusehen.

Abwasser:

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Mischwasserkanalisation (DN 300). Von dort aus wird das Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet.

Das anfallende Wasser soll auch im Plangebiet insgesamt über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Zur Entlastung des bestehenden Mischwassersystems sind im Bebauungsplan aber Maßnahmen zur Rückhaltung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Demnach ist die Einleitung in den Mischwasserkanal durch geeignete Maßnahmen auf einen Zufluss von maximal $q_{DR,U} = 30 \text{ l/s} \times \text{ha}$ (bezogen auf A_U gem. DWA M 153, berechnet mit Ψ_m) zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen kann einer der beiden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt werden:

- Regenwasserrückhaltung ohne Nutzung:
Für das Regenwasser sind Rückhaltevolumen einzubauen, die einen gedrosselten Überlauf mit $q_{DR,U} = 30 \text{ l/s} \times \text{ha}$ in den Kanal ermöglichen. Es sind Zisternen mit einem erforderlichen Speichervolumen $V_{\text{erf},s,u}$ von $210 \text{ m}^3/\text{ha}$ (bezogen auf die undurchlässige Fläche A_U gem. DWA M 153, berechnet mit Ψ_m) einzubauen.
Es ist auf eine ausreichende Rückstausicherung der Zisterne zu achten.
- Regenwasserrückhaltung mit Nutzung und Ableitung in den öffentlichen Kanal:
Für das Regenwasser sind Rückhaltevolumen einzubauen, die einen gedrosselten Überlauf mit $q_{DR,U} = 30 \text{ l/s} \times \text{ha}$ in den Kanal ermöglichen. Es sind Zisternen mit einem erforderlichen Speichervolumen $V_{\text{erf},s,u}$ von $210 \text{ m}^3/\text{ha}$ (bezogen auf die undurchlässige Fläche A_U gem. DWA M 153, berechnet mit Ψ_m) einzubauen.
Es ist auch möglich diese Rückhaltevolumen mit einer Regenwassernutzung zu kombinieren. Zu dem oben aufgeführten erforderlichen Speichervolumen ist das gewünschte Nutzvolumen hinzu zu addieren.
Bei dieser Variante erfolgt für das Speichervolumen ebenfalls eine Ableitung mittels Drossel ($q_{DR,U} = 30 \text{ l/s} \times \text{ha}$).
Es ist auf eine ausreichende Rückstausicherung der Zisterne zu achten.

Strom:

In den umliegenden Straßen verlaufen bestehende unterirdische Niederspannungsleitungen sowie Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Im Bereich der Staatstraße St 2438 verläuft eine unterirdische Mittelspannungsleitung. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu klären ob ggf. eine neue Transformatorstation für die Versorgung des Baugebietes notwendig ist. Bei Bedarf ist eine etwaige Anlagen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen vorzusehen.

Telekommunikation:

In den umliegenden Straßen verlaufen bestehende unterirdische Telekommunikationsleitungen der Telekom. Der Anschluss des Baugebietes an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zusammen mit der Telekom abzustimmen.

5.11 Grünflächen

Im südöstlichen sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind im Planteil öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die südöstliche Grünfläche schließt an eine geplante Parkplatzfläche an und soll mit zwei

Bäumen bepflanzt werden. Innerhalb des Wendehammers ist ein weiterer Baum im Planteil als Pflanzgebot festgesetzt. Die Grünfläche nordwestlich erstreckt sich entlang der geplanten fußläufigen Erschließung und ist ebenfalls mit drei zu pflanzenden Bäumen im Planteil festgesetzt.

Zur Gestaltung wird auf die grünordnerischen Festsetzungen verwiesen (Kap. 5.12).

5.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.12.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Private Grün- und Freiflächen:

Die privaten Grün- und Freiflächen sind, falls nicht für die Herrichtung von z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen notwendig, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

Dies gilt auch für den Bereich der Vorgärten, zwischen Straße und Gebäudevorderkante bzw. Gebäudeflucht.

Die Festsetzung dient einer qualitativen Gestaltung der privaten Freiflächen und der Unterbindung von Versiegelungen in Freiflächen durch z.B. Schottergärten und Kunstrasen. Es sollen begrünte Freiflächen entstehen, die weiterhin Umweltfunktionen, wie Filter-, Versickerungs- und Lebensraumfunktion erfüllen können.

Öffentliche Grün- und Freiflächen:

Zur Begrünung des Baugebietes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsanlagen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze der Artenlisten 1, 2 und 3 (Ziffer 2.5) anzupflanzen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzgebote sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Anpflanzungen von Bäumen kann geringfügig abgewichen werden.

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und Strukturierung des Wohngebietes auf den öffentlichen Grünflächen.

Pflegemaßnahmen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Standort festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Dies dient zur Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten:

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten. Sie können durch weitere standortgerechte, heimische und nicht-heimische Arten ergänzt werden, welche aufgrund der Klimaveränderungen als geeignet gelten.

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenliste 2: klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus badensis</i>	Badische Mehlbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa dumalis agg.</i>	Artengruppe Blaugrüne Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Die Artenlisten stellen eine Auswahl an standortgerechten, heimischen Arten dar. Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist absehbar, dass in Zukunft heimische Arten Schwierigkeiten haben. Daher besteht die Möglichkeit die Artenlisten mit Arten zu erweitern, die standortgerecht und heimisch oder nicht heimisch sind. Hierzu gibt es Forschungsprojekte, wie z.B. „Stadtgrün 2021“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau.

5.12.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Auf den Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 zur Begründung) wird verwiesen.

V1: Zeitliche Begrenzung der Eingriffe in Gehölze (01. Oktober bis 28. Februar):

Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um Störungen, Schädigungen bzw. Tötungen von Gehölz- und Höhlenbrütern zu vermeiden.

V2: Zeitliche Begrenzung der Rodung des Kirschbaumes (15. 09. bis 15.10), ökologische Begleitung der Fällung, Umsetzen des gerodeten Stammabschnittes:

Auch im Winter ist die Anwesenheit von überwinterten Fledermäusen nicht völlig auszuschließen. Die Rodung der Kirsche ist im Spätherbst (Mitte September bis Mitte Oktober / 15. 09. bis 15.10) durchzuführen, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden.

Bei Rodung außerhalb der genannten Zeit ist vor Durchführung der Rodungsarbeiten sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermaus-vorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen.

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen.

V 3: Regelmäßige Mahd der Flächen, um Unattraktivität für Reptilien beizubehalten:

Die Mahd der Wiese ist bis zur Erschließung des künftigen Wohngebietes fortzusetzen, um so einer möglichen Ansiedlung der Zauneidechse und Schlingnatter entgegenzuwirken.

CEF1: Aufhängen und Schaffen von Ersatzquartieren für Fledermäuse (CEF = continuous ecological functionality-measures/ Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion):

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Rodung eines Kirschbaumes. Dieser weist sechs Rindenspalten auf. Für den zu fällenden Kirschbaum ist ein Ausgleich im Verhältnis 1: 3 mit folgenden Maßnahmen zu erbringen:

- Umsetzen des gerodeten Kirschbaumes (s. Planteil CEF1a; vgl. V2; Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Erschließung)
- Aufhängen und Unterhalten von sechs Fledermauskästen (s. Planteil CEF1b)
- Aus-der-Nutzung-Nahme eines Baumes (Nummerierung und deutliche Markierung sowie Einmessung des Baums per GPS, Weiterleitung Daten an untere Naturschutzbehörde; muss spätestens vor Erschließungsbeginn erfolgen)

Die Maßnahmenbeschreibung ist dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen.

CEF2: Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien:

Insgesamt wurden im Vorfeld fünf Flächen von jeweils ca. 15 - 20 m² mit Lesestein-haufen, Totholz und Sandlinsen innerhalb des Flurstückes Fl. Nr. 576, Gemarkung Ur-springen hergestellt (s. Planteil CEF2).

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen.

Bei den Umsiedlungsmaßnahmen konnten weder Zauneidechse noch Schlingnatter nachgewiesen werden. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz bzw. Förderung der Tierarten festgelegt und teilweise schon durchgeführt. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Schutz der Tierarten bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG für die genannten Tierarten nicht erfüllt.

5.13 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.13.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes in Urspringen beitragen.

5.13.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Für die einzelnen im Planteil gekennzeichneten Bereiche wurden die folgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

- Bereich A und Bereich B:

Hauptgebäude – Zulässig sind Satteldächer (Dachneigung: 10° - 38°) mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, schwarzer oder anthraziter Farbgebung. Dachgauben sind nicht zulässig. Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Garagen, Carports und Anbauten – Die Dächer sind als begrüntes Flachdach auszuführen, zusätzlich ist eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse zulässig. Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu beachten.

Firstrichtung – Im Planteil wurde für die Grundstücke 1-6 und 8-13 eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt, aus der sich eine giebelständige Bebauung entlang der Planstraße ergibt

- Bereich C:

Hauptgebäude – Zulässig ist eine Ausführung als Satteldach (Dachneigung: 10° - 20°) oder Pultdach (Dachneigung: bis 15°), jeweils in roter, schwarzer oder anthraziter Farbgebung. Darüber hinaus ist eine Ausführung als begrüntes Flachdach zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Anbauten – Die Dächer sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

- Bereich D:

Hauptgebäude – Zulässig ist eine Ausführung als Satteldach (Dachneigung: 10° - 45°) mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, schwarzer oder anthraziter Farbgebung.

Garagen, Carports und Anbauten – Die Dächer sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

Einerseits soll durch die o.g. Festsetzungen eine zeitgemäße Gestaltung der Dachflächen, bei gleichzeitig einheitlicher städtebaulicher Einbindung in die umgebende Dachlandschaft erzielt werden. Andererseits soll den künftigen Bauherren ein gewisser Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden.

Die Festsetzung von begrüntem Flachdächern bei Garagen, Carports und Anbauten soll ebenfalls zu einer einheitlichen und zeitgemäßen Gestaltung der Dachflächen beitragen. Darüber hinaus soll damit aber auch ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden. Die mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser verbundene Verdunstung auf den Dachflächen trägt darüber hinaus positiv zum örtlichen Mikroklima bei.

5.13.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen von Sattel- und Pultdächern als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

Auf Flachdächern ist eine Ständerbauweise unter der Bedingung zulässig, dass die Anlagen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen soll einen Beitrag zur dezentralen und nachhaltigen Energieerzeugung leisten. Die begrenzte Zulässigkeit einer Ständerbauweise hingegen dient vor allem gestalterischen Gründen und dem Schutz des Ortsbildes.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde zwar keine verpflichtende Herstellung entsprechender Anlagen zur Nutzung von Solarenergie festgesetzt. Seitens der Gemeinde Urspringen wird dies im Hinblick auf den Klimaschutz und die private Versorgung mit erneuerbaren Energien dennoch ausdrücklich empfohlen.

5.13.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Entlang der im Planteil eingetragenen Planstraße sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig.

Die Festsetzung soll zu einer ortbildverträglichen Gestaltung der Einfriedungen beitragen.

5.13.5 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass bewegliche Abfallbehälter nicht zu einem bestimmenden optischen Faktor im Gebiet werden.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer ungenutzten Freifläche innerhalb des Siedlungsbestandes, wodurch auf die Ausweisung neuer Siedlungsrandflächen verzichtet werden kann. Demnach wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen.

Die Bodenversiegelung wird u.a. durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen reduziert.

Bezüglich den Belangen des Umweltschutzes, und damit verbunden einer überschlägigen Prüfung der Schutzgüter, wird darüber hinaus auf das Kap. 3.2 der vorliegenden Begründung verwiesen.

6.2 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Entsprechend wurden hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (u.a. zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie; Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung; Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung; private Rückhaltungen von Oberflächenwasser).

6.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Hierzu wurden entsprechend der vorgenommenen Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2 der vorliegenden Begründung) im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diesbezüglich wird auch auf die entsprechenden Ausführungen unter Kapitel 5.7 der vorliegenden Begründung hingewiesen.

6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben der § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. So besteht auf dem Wohnungsmarkt Urspringens die Nachfrage nach Grundstücken für die Errichtung von Eigenheimen sowie für Mehrfamilienhäuser. Diese Nachfrage soll durch die vorliegende Planung bedient werden.

6.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die begrenzte und maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen, als Nachverdichtung auf einer innerorts liegenden ungenutzten Fläche. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belang von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote der Gemeinde Urspringen bereitgestellt.

6.6 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei der Planung handelt es sich die maßvolle Nachverdichtung auf einer innerorts liegenden ungenutzten Fläche. Die damit verbundene Nachverdichtung bedeutet dabei aber nicht nur eine flächenhafte Weiterentwicklung des Wohnbaulandes, sondern auch eine Nachverdichtung und damit eine Stärkung des Siedlungsbereiches (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

6.7 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die Planung aufgenommen.

6.8 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.9 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.11 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.12 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet ist von außen bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die innerer Erschließung und damit unter anderen der unmittelbare Anschluss Telekommunikationsnetz wird im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung konkretisiert. Die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB).

6.13 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Das Plangebiet ist von außen bereits an die Versorgungsnetze Energie und Wasser angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die innerer Erschließung und damit unter anderen der unmittelbare Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen wird im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zusammen mit den jeweiligen Netzbetreibern konkretisiert.

6.14 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

6.15 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da das Plangebiet bereits an alle vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Die Belange des Güterverkehrs nehmen aufgrund der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine untergeordnete Rolle ein.

6.16 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.17 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen für das Plangebiet nicht vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

6.18 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, das der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich an den sogenannten Wassersensiblen Bereich angrenzt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 2.4 dieser Begründung). Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich ist seitens der Bauherren im Zuge konkreter Planung baulicher Anlagen eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

6.19 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.20 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Belange über eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden durch die Festsetzung von Grünflächen im Baugebiet berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,13 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	11.300 m²	100,00 %
./.. Allgemeines Wohngebiet	8.205 m ²	72,6 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen (Bereiche A, B und C)</i>	3.880 m ²	34,3 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (Bereich C)</i>	458 m ²	4,1 %
./.. öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen	1.561 m ²	13,8 %
./.. öffentl. Fußwege	374 m ²	3,3 %
./.. öffentl. Stellplatzflächen	175 m ²	1,6 %
./.. öffentl. Grünflächen	980 m ²	8,7 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da die für die Erschließung notwendigen Grundstücke bereits im Besitz der Gemeinde Urspringen sind. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens bereits ein Grundstückstausch mit dem Eigentümer der Bauparzelle 7 vorgenommen.

Im Rahmen der Erschließung ist darüber hinaus noch ein geringfügiger weiterer Erwerb (~9 m² vom Grundstück Flurnr. 417) für die nördliche Ausrundung der Planstraße auf die Bestandsstraße „An der Stocke“ notwendig. Diesen möchte die Gemeinde erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung tätigen, sodass der Erwerb auf das tatsächlich notwendige Maß beschränkt werden kann.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 26.01.2024

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur