

Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main - Spessart

07.11.2017



2. Änderung des Bebauungsplans „Seewiese“ im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB

Entwurf

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Ess17-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
3.1	Allgemein.....	4
3.2	Planungsgrundlagen.....	4
4.	Städtebau.....	5
4.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.	Erschließung	5
5.1	Verkehrsanbindung	5
5.2	Ver- und Entsorgung	5
5.3	Planungsumfang.....	5
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	5
6.	Umweltbericht.....	5
7.	Artenschutz	5
8.	Denkmalschutz.....	5
9.	Verfahren.....	6

Übersichtskarte

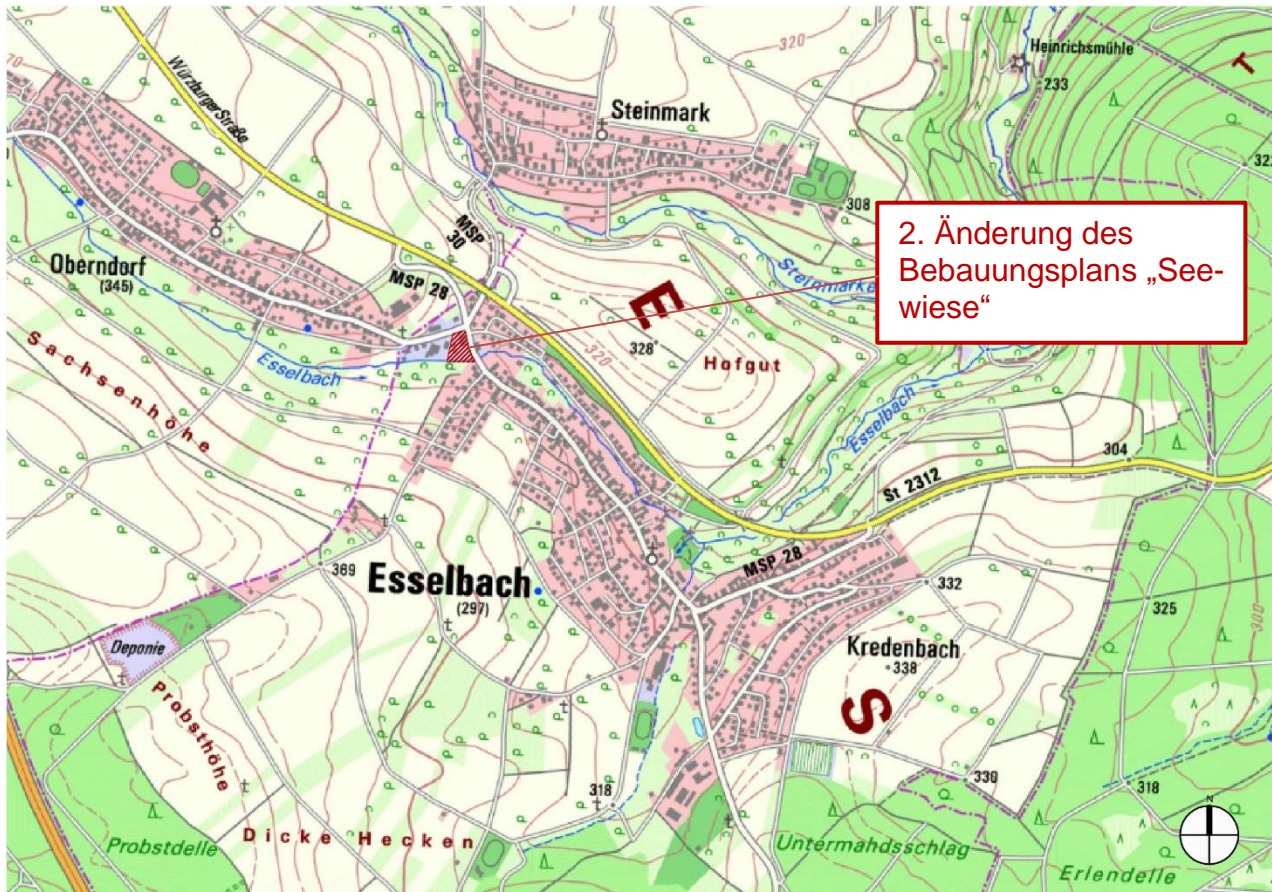


Abbildung 1:
 Übersichtskarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung TOP 25, Topographische Karte 2017, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 09.10.2017

1. Allgemeines

Die Gemeinde Esselbach befindet sich im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 40 km westlich des Oberzentrums Würzburg sowie ca. 6 km westlich des Mittelzentrums Marktheidenfeld.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Esselbach mit ihren Ortsteilen im allgemein ländlichen Raum. In diesem sollen eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine angemessene Siedlungsentwicklung angestrebt werden (6. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2) vom 6. November 2009; 2. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 21. September 2007: Kapitel A I "Grundlagen der regionalen Entwicklung" (bisher: "Allgemeine Ziele") Kapitel A II "Raumstruktur").

Außerdem befindet sich die Gemeinde unweit der Autobahn A 3, die eine überregional bedeutende Verkehrsachse in Deutschland und Europa ist. Über die Staatsstraße 2312 ist der Ort sehr gut an das Mittelzentrum Marktheidenfeld und damit an die regional bedeutenden Entwicklungs- und Verkehrsachsen Lohr am Main - Marktheidenfeld – Kreuzwertheim – Wertheim bzw. Miltenberg angebunden. Die direkt angrenzenden Nachbargemeinden sind Bischbrunn (Landkreis Main - Spessart) und die Stadt Marktheidenfeld (Landkreis Main - Spessart). Esselbach bildet zusammen mit weiteren Gemeinden die Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Seewiese“ hat die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Esselbach ist die überplante Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit gewerblich genutzt. Mit der Bebauungsplanänderung soll jedoch ermöglicht werden, den Wohnanteil zu erhöhen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung möglich. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, da durch diese Bebauungsplanaufstellung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.



Abbildung 2:
Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das geplante Mischgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Esselbach. Es wird im Norden sowie Osten durch vorhandene Straßen begrenzt. Im Westen grenzen Gewerbeflächen an. Südlich des Plangebietes verläuft der Esselbach. Die an den Esselbach südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Esselbach zugrunde. Die Planungsgrundlage bilden der wirksame Flächennutzungsplan sowie die digitale Flurkarte neuesten Datums der Gemeinde Esselbach. Auf dieser Flurkarte sind sowohl die Lage der Grundstücke als auch die Abmarkung der bestehenden Straßen und Flurwege ersichtlich.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Die überplanten Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebietes im Westen von Esselbach. Sie sind derzeit gewerblich sowie für Wohnbauzwecke genutzt. Im Osten sowie im Süden befinden sich nahe gelegene Wohngebiete. Um eine zusätzliche Wohnnutzung auf den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke zulassen zu können, sollen die Flächen in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO umgewandelt. Diese Nutzung entspricht der tatsächlichen Nutzung und soll zudem eine Erhöhung des Wohnanteils insbesondere für Personen, die nicht im Betrieb beschäftigt bzw. nicht Betriebsleiter oder Betriebsinhaber der ansässigen Firmen sind, ermöglichen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Die vorhandene Erschließung des Baugebiets bleibt bestehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung, der Wasserversorgung, der Energieversorgung, die Einrichtungen der Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung werden nicht verändert.

5.3 Planungsumfang

Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß.

5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen befinden sich in Privateigentum.

6. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Aufgrund dessen wird kein Umweltbericht erstellt.

7. Artenschutz

Durch die geplante Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Veränderung des Nutzungsgrades. Da es sich um die Überplanung bereits bebauter Flächen handelt, kann die Auslösung von Verbotstatbeständen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Soweit sich bei Abriss oder Umbaumaßnahmen Hinweise auf eine Besiedelung von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen ergeben oder bei Arbeiten Tiere entdeckt werden, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

9. Verfahren

Änderungsbeschluss	am	07.11.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangene Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Gemeinde Esselbach,

Roos
1. Bürgermeister

Würzburg, 07.11.2017

Bearbeitung: Hennlich

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung TOP 25, Topographische Karte 2017, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 09.10.2017	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan	4