



Gemeinde Großwallstadt

**Änderung des Bebauungsplans
„Am Wellenhäuschen“**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 26. Januar 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Anlass

Auf dem Anwesen „Am Südkreisel 1“ (Fl. Nr. 2136) ist ein Ärztehaus errichtet worden. Der Gemeinderat hatte dieses Vorhaben unterstützt, da es dazu beiträgt die Grundversorgung im medizinischen Bereich innerhalb der Gemeinde zu verbessern.

Da die für das gesamte Bauvorhaben jedoch die notwendigen Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, wurde dem Eigentümer von der Gemeinde Großwallstadt in unmittelbarer Nachbarschaft hierfür eine weitere Parzelle zur Verfügung gestellt. Diese liegt jedoch in einem Areal, das im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist. Darüber hinaus liegen Teilflächen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße MIL 29.

Parallel zu dieser Änderung sind noch die Zuordnung der externen Ausgleichsflächen an die im Umweltbericht zum Bauleitplan genannten anzupassen sowie eine redaktionelle Anpassung vorzunehmen.

Um diese Maßnahmen zu unterstützen hat der Gemeinderat am 01.12.2020 beschlossen die Änderung des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“ aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan anzupassen.

1. Verfahren

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Großwallstadt südlich der Kreisstraße MIL 29 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, durch die die Realisierung des Ärztehauses ermöglicht werden soll, entspricht den Intentionen des § 13a BauGB (Verbesserung der Infrastruktur im medizinischen Bereich).

Die Größe der Stellplatzfläche beträgt ca. 410 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Großwallstadt befindet, als Stellplatzfläche entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

1.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von ca. 410 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

1.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, auf der Stellplätze errichtet werden sollen, als Grünfläche dar. Unter dem Fußweg verläuft ein 20 kV-Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH.

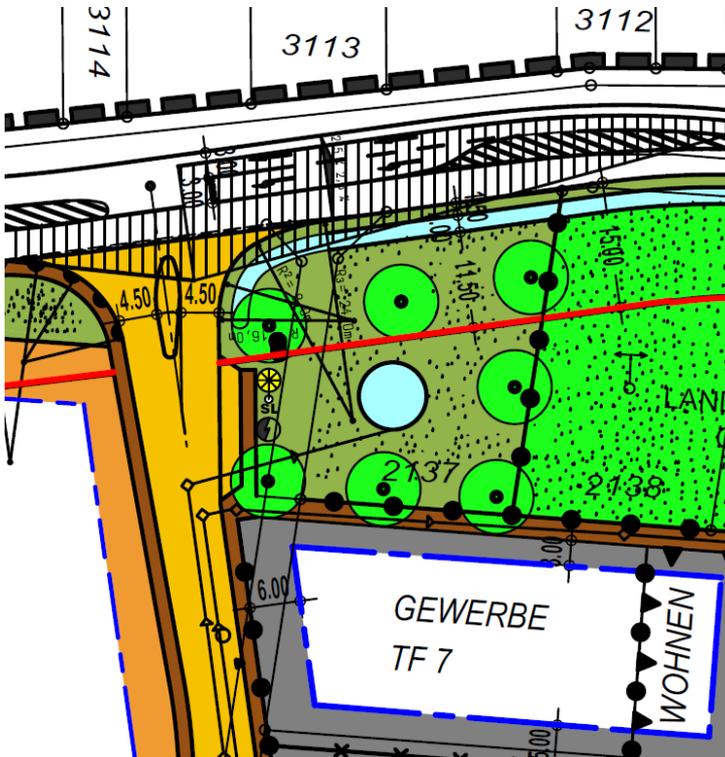
Die geplante Änderung wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt.



Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, Pläne unmaßstäblich

2.2 Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen“, unmaßstäblich

Das Änderungsgebiet sieht eine Grünfläche als Streuobstwiese vor, auf der 7 Bäume zu pflanzen sind. In zentraler Lage ist der Standort für ein unterirdisches Regensick-

erbecken dargestellt. Vom Fahrbahnrand der Kreisstraße MIL 29 ist die Anbauverbotzone in einer Tiefe von 15,0 m zu beachten.

3. geplante Änderungen

3.1 Stellplatzfläche

Auf der Parzelle 2137 wird eine größere Teilfläche statt einer extensiv genutzten Streuobstwiese als Stellplatzanlage angelegt. Die Umwandlung wird für vertretbar gehalten, da im geplanten Areal eine größere unterirdische Versickerungsanlage errichtet wurde. Die bisher geforderte Anzahl an Bäumen wird um einen (sechs statt fünf) erhöht.

Das Anfahren der Stellplätze über die Straße „Am Kreisel“ ist nicht möglich, da der Zufahrtbereich durch mehrere Einbauten (Trafostation und Verteilerkästen bzw. Mittelinsel) versperrt ist. Um die Stellplatzanlage mit dem Fahrzeug erreichen zu können, muss deshalb der Geh- und Radweg gekreuzt werden. Dies wird durch die Festlegung eines Fahrrechts planungsrechtlich gesichert.

3.2 Ausgleichsflächen

Bei einer Überprüfung des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“ hatte das Landratsamt festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen nicht mit den im Umweltbericht behandelten Ausgleichsflächen übereinstimmen. Insofern wurde eine Berichtigung des Bebauungsplans für erforderlich gehalten.

Bei einer Ortseinsicht am 28.09.2018 sowie einer abschließenden Klärung bezüglich der noch ausstehenden Anlage von Ausgleichsflächen sowie das Aufhängen von Fledermauskästen/Nistkästen wurde folgendes vereinbart:

Der erforderliche Flächenausgleich für den Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen“ wurde durch das Planungsbüro „IBU“ bilanziert und in einem Plan dargestellt (Umweltbericht S. 16, 23 und 24, Punkt 5 und 8.2.1). Dem Vorhaben zugeordnet wurden u.a. flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 2094 mit 1.369 m², Fl. Nr. 2095 mit 944 m², Fl. Nr. 2060 mit 9.265 m² und Fl. Nr. 2060/1 mit 994 m². Laut Bilanzierung fehlen in der Flächendarstellung 836 m², welche nachträglich der Fl. Nr. 2060 in der Gemeinde Großwallstadt zugeordnet werden müssen (erforderlich sind 13.408 m² und nicht 12.572 m²).

Für den Verlust von Lebensraumstrukturen wurden zwischenzeitlich neben 10 Fledermauskästen 5 Vogelnistkästen aufgehängt. Dies war aufgrund der Neuanpflanzung sowie der schwachen Ausbildung der Obstbäume (zu klein) nicht auf der Ausgleichsfläche realisierbar. In gemeinsamer Ortseinsicht am 28.09.2018 wurden Standortalternativen im Umfeld der Ausgleichsfläche begutachtet. In Kombination mit der Beseitigung des Streuobstbestandes auf Fl. Nr.: 2103, 2104, 2105 in der Gemarkung Großwallstadt (B-Plan „Frohnhallenweg“) wurden u.a. am gemeindlichen Bauhof sowie im unmittelbaren Umfeld von Bauhof und dem angrenzenden Baugebiet „Frohnhallenweg“ + „Am Wellenhäuschen“ 6 Fledermausflachkästen, 4 Fledermaushöhlen sowie 5 Vogelnistkästen angebracht (Flachkästen nördlicher- und westlicher Dachüberstand Bauhof, Fledermaushöhlen + Nistkästen nach Möglichkeit an Wendelinuskapelle, Wasserwerk und Großbaumbestand im Umfeld des Baugebietes). Die Lage der Nistkästen/Fledermauskästen wurde der unteren Naturschutzbehörde in Form eines Luftbildausschnittes mit Markierung vorgelegt.

Im Zuge der Berichtigung des Bebauungsplans ist eine plangrafische Darstellung des gesamten Ausgleichsterrains von 13.408 m² (Plan) sowie die Flächenbenennung (Legende) von Fl. Nr. 2094 mit 1.369 m², Fl. Nr. 2095 mit 944 m², Fl. Nr. 2060 mit 10.101 m² und Fl. Nr. 2060/1 mit 994 m²) erforderlich. Der Abschluss der Maßnah-

men wurde der unteren Naturschutzbehörde angezeigt und die Ausgleichsflächen im Anschluss daran dem Ökoflächenkataster (ÖFK/LfU) gemeldet.

Hinweis:

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zum externen Ausgleich entfallen somit und werden durch die oben beschriebenen ersetzt.

3.3 Wandhöhe

Im Nutzungsspiegel und in den zeichnerischen Festsetzungen ist die Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet mit 6,50 m festgesetzt, in den textlichen Festsetzungen jedoch nur mit 5,50 m.

Zwischenzeitlich wurden alle Wohngebäude errichtet. Hierbei wurde jeweils als zulässige Wandhöhe 6,50 m zugrunde gelegt. Um die Diskrepanz der unterschiedlichen Maße auszuräumen, wird in Form einer redaktionellen Anpassung die Wandhöhe auch in den textlichen Festsetzungen auf 6,50 m festgelegt.

3.4 Sonstiges

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auch weiterhin alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu beachten sind.

4. **Erschließung**

4.1 Verkehrliche Erschließung

Änderungen an der verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

4.2 Trink- und Löschwasser

Durch die Planänderung erhöhen sich weder der Trinkwasser- noch der Löschwasserbedarf.

4.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

4.3.1 Schmutzwasser

Durch die Planänderung erhöht sich die Menge des anfallenden Schmutzwassers nicht.

4.3.2 Niederschlagswasser

Die zusätzlichen Stellplätze sollen auf einer Fläche errichtet werden, die derzeit als Grünfläche festgesetzt ist.

Da im Bebauungsplan jedoch festgesetzt ist, dass anfallendes Niederschlagswasser zu versickern ist, treten keine Veränderungen gegenüber des bestehenden Planungsrechts ein.

Aschaffenburg, den 26. Januar 2021

Großwallstadt, den __.__.2021

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Großwallstadt
1. Bürgermeister