

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Kirchlauter „Großes Stück“



Gemeinde Kirchlauter, Gemarkung Kirchlauter
Gewerbegebiet Kirchlauter „Großes Stück“

Landkreis: Haßberge

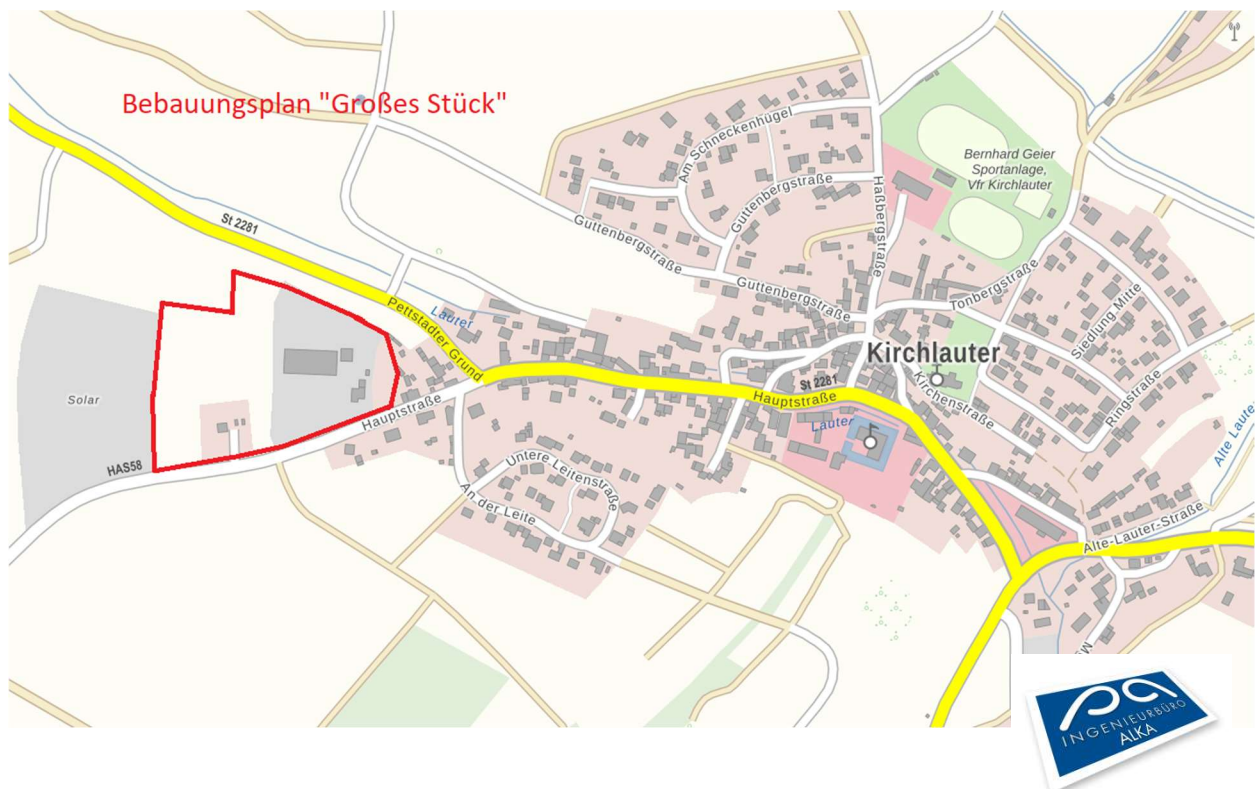
Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2017

Begründung

28.11.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

.....



Ingenieurbüro ALKA, Großer Anger 34, 97437 Haßfurt

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung - Kurzerläuterung

1	Veranlassung und Planungsgrundlagen	1
2	Ziele der Raumordnung	2
3	Allgemeines	2
	3.1 Lage im Raum	2
	3.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	3
	3.2.1 Lage, Geltungsbereich	3
	3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	3
	3.2.3 Topographische Gegebenheiten	4
	3.2.4 Baurecht	4
	3.2.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
	3.2.6 Bau- und Bodendenkmäler	5
	3.2.7 Auffüllungen / Altlasten	5
4	Erschließung	5
	4.1 Verkehr	5
	4.2 Ver- und Entsorgung	6
	4.2.1 Trinkwasserversorgung / Mischwasser	6
	4.2.2 Abwasser/Oberflächenwasser	6
	4.2.3 Müllbeseitigung	7
	4.2.4 Energieversorgung	7
	4.2.5 Gasversorgung	7
	4.2.6 Weitere Versorgungsträger (Straßenbeleuchtung, Telekom/ Breitband)	7
5	Inhalte des Bebauungsplanes	7
	5.1 Planungsziel	7
	5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
	5.3 Grünplanung	8
6	Flächenbilanz	8
7	Immissionsschutz	8
8	Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege	9
9	Bodenordnung	9
10	Verfahren	9

Die Gemeinde hat sich allen Stellungnahmen bis einschließlich der 2. Auslegung ausführlich gewidmet und die Würdigung der Einwände und Anregungen der Träger öffentlicher Belange in die vorliegende Erläuterung eingearbeitet.

Begründung - Kurzerläuterung

1 Veranlassung und Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Kirchlauter hat den Bebauungsplan „Großes Stück“ mit Grünordnung im Jahr 1998 als Satzung rechtskräftig beschlossen. Nun soll der bestehende Bebauungsplan „Großes Stück“ an die geänderten Nutzungsanforderungen angepasst werden. Die rechtskräftige, damalige Grünordnung wird übernommen und nur an die geänderte Flächengeometrie angepasst. Änderungen bezüglich des Lärmschutzes sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht vorgesehen.

Die im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Freileitung wurde in den letzten Jahren erdverkabelt und am Rand um das Gewerbegebiet herum verlegt. Der ehemalige Schutzstreifen ist nicht mehr erforderlich.

Das Gebiet soll nach Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Haßberge im Endausbau mit einer Linksabbiegespur an die HAS 58 angebunden werden. Entlang der HAS 58 soll ein Streifen für eine künftige Radwegverbindung von Kirchlauter nach Neubrunn freigehalten werden. Entsprechende Freihalteflächen sind nun vorzusehen.

Der Anteil der Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebiets soll gegenüber dem Plan von 1998 reduziert werden. Der Änderungsbereich soll abwassertechnisch im Trennsystem entwässert werden, um die weiterführende Kanalisation nicht zusätzlich zu belasten. Eine Teilfläche soll aus dem Geltungsbereich entfallen (Aufhebungsbereich).

Der Gemeinderat hat deshalb am 04.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Großes Stück“ beschlossen.

Grundlagen:

Flächennutzungsplan Kirchlauter

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchlauter

Bestehender Bebauungsplan „Großes Stück“ mit integriertem Grünordnungsplan

Als Satzung beschlossen: 16.07.1998.

Am übernommenen Teil der textlichen Festsetzungen wurden nur orthographische Korrekturen vorgenommen.

Von dem im damaligen Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen bzgl. der städtebaulichen Ordnung wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht abgewichen. Der Plan wird nur der jetzigen Entwicklung angepasst.

Angestrebtes Verfahren:

Die 1. Änderung kann im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Scoping) soll dennoch erfolgen, auch um die Stellungnahmen und Vorgaben der unterschiedlichen Interessen für die rasche Umsetzung der tiefbautechnischen Erschließung umgehend zu bewerten und berücksichtigen zu können.

2 Ziele der Raumordnung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Großes Stück" steht den Zielen der Raumordnung und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayerns sowie den Zielen der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen des Regionalplanes 3, Main-Rhön nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich Gewerbeflächen vor. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes hat seit 1998 angrenzend an die zur Änderung anstehende Teilfläche im Osten bereits eine Bebauung stattgefunden.

Die im bestehenden Bebauungsplan dargestellte mögliche zu erschließende Gesamtfläche betrug 1998 insgesamt 4,3 ha. Durch die 1. Änderung werden ein Aufhebungsbereich geschaffen und für eine Teilflächen von ca. 0,5 ha keine Bebauung mehr vorgesehen. Der Umfang der versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird reduziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine vorliegende Bauanfrage anhand neuer Anforderungen (Regenrückhaltung, Linksabbiegespur, Radweg, Wegfall Freileitung) zu schaffen.

3 Allgemeines

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Kirchlauter liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 - „Main-Rhön“. Die Gemeinde Kirchlauter ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach. Zur Gemeinde Kirchlauter zählen die Ortsteile Kirchlauter, Neubrunn, Goggelgereuth, Pettstadt und Weikartslauter.

Die überörtliche Verkehrsanbindung der Gemeinde Kirchlauter, OT Kirchlauter erfolgt über die Staatsstraßen St 2274 und St 2281 und die Kreisstraße HAS 58.

Nach Westen hin grenzt an das Gewerbegebiet eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage an.

3.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.2.1 Lage, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kirchlauter und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. In einem Teilbereich wird der Geltungsbereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen (Aufhebungsbereich).

Geltungsbereich der 1. Änderung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich i. W. auf die Flurstücke Nr. 196/3 und 196/2 sowie die Vergrößerung der öffentlichen Bereiche für Sichtfelder der Linksabbiegespur auf der Kreisstraße HAS 58, Flurnummer 248, sowie dem geplanten Radweg, Flurnummer 218/5.

Die neuen Bestimmungen gelten i. W. nur für die neu geschaffene Parzelle Nr. 1 mit 9.712 m². Die Änderungen am Bebauungsplan „Großes Stück“ umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha mit folgenden Flurstücken:

Die Flur-Nr. 187 (Südwestecke am Radweg), 193 (Grünstreifen/ Anwandweg) und 194 (wie vor und östlich des Schutzstreifens Wasserleitung), 196/2, 196/3, 196/5 (südlich des Aufhebungsbereichs) und 218/5 sowie das bereits bebaute Grundstück Nr. 196/7 (außerhalb dessen Baulinie) sind teilweise vollständig, teilweise nur in Teilbereichen der Flurnummern betroffen.

Die Flurnummern 86/14 (Gehweg/ Versorgungsstrasse) ist ebenfalls von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

Mit Stellungnahme des LRA wurde die Anpassung des Geltungsbereiches am restlichen Grundstücksteil Nr. 194 oder alternativ die Aufrechterhaltung der dortigen Baulinie gefordert. In Würdigung dieser Stellungnahme und zur absolut rechtssicheren Darstellung wird zur endgültigen 1. Änderung des B-Planes der Geltungsbereich der 1. Änderung entsprechend auf das Restgrundstück erweitert. Die Baulinie und das Baurecht auf diesem Grundstück wären nicht mehr sinnvoll, da die andere Hälfte bereits dem Aufhebungsbereich zugeordnet ist und das Grundstück durch den Schutzstreifen Wasserleitung in nicht wirtschaftlich bebaubare Teilflächen geteilt wird. Die Baulinie wird deshalb innerhalb des Grundstücks 194 entfernt und direkt an die Flurstücksgrenze zwischen Nr. 194 und 187 verlegt. Es werden außerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der Würdigung der Stellungnahme des Landratsamtes keine Randkorrekturen durchgeführt.

Aufhebungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes:

Flur-Nr.: 192, 193, 194, 196/5 in Teilflächen und 196/6 vollständig

3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die geplante Maßnahme führt zu einem ähnlichen oder geringfügig kleineren Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts wie es die integrierte Grünordnungsplanung von 1998 aufzeigt. Im Aufhebungsbereich sind nun keine Eingriffe mehr vorgesehen (siehe auch 8. Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind in geringfügiger Änderung zur bisherigen Satzung übernommen worden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der damalige integrierte Grünordnungsplan wurde geringfügig textlich angepasst.

3.2.3 Topographische Gegebenheiten

Topographisch fällt das Gelände im Planungsbereich (Fläche 1) von Westen nach Norden und Südosten ab. Die Fläche weist in etwa der Mitte einen Höhenrücken (Sporn) aus und hat ein Gefälle von durchschnittlich 5%.

Die nach Norden auf unter 350 mNN abfallende Fläche soll dem Aufhebungsbereich zugeordnet und nicht mehr bebaut werden. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 356,5 mNN. Das geplante Rückhaltebecken im Südwesten liegt im Höhenbereich von 350 mNN.

3.2.4 Baurecht

Nach § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern. Durch den hier vorgelegten Bauleitplan wird die Ortsentwicklung von Kirchlauter gestärkt. Der bisherige Bauleitplan sah dies ebenfalls vor. In der Ortslage von Kirchlauter sind keine Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibende verfügbar. Somit fördert der Bauleitplan die Entwicklung der Gemeinde durch neue Ansiedlung von örtlichen Gewerbetreibenden nachhaltig, sichert ortsnahe Arbeitsplätze und führt aufgrund kurzer Wege zum Arbeitsplatz zu „einer menschenwürdigen Umwelt“.

Für das Gewerbegebiet „Großes Stück“ – Änderungsbereich muss auf den Aufbau eines Nahwärmenetzes seitens der Gemeinde verzichtet werden. Im Ortsgebiet der Gemeinde Kirchlauter ist keine öffentliche Wärmeproduktion geplant und infolge kein wirtschaftlich zu betreibendes Wärmenetz möglich – im Besonderen nicht für das hier am Ortsrand liegende Gewerbegebiet. Der Einbau einer Heizanlage mit einem großen Nutzungsanteil an erneuerbarer Energie ist nach dem aktuell gültigen „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ auch ohne Auflage im Bebauungsplan zwingend durchzuführen. Ob sich hier in der Zukunft noch Änderungen oder Verschärfungen des Gesetzes oder eines Nachfolgegesetzes mit anderem Titel ergeben, ist unbekannt. Im Bebauungsplan sind deshalb keine expliziten Sachverhalte aufgenommen.

Durch die Verringerung der dunklen, sich stark erwärmenden öffentlichen Straßenflächen und durch den nicht mehr bebaubaren Aufhebungsbereich (Fl.-Nr. 193, 194, 196/5, 196/6) in Verbindung mit den unversiegelten Flächen des Regenrückhaltebeckens (Abwasser im Trennsystem) und des Anwandwegs entlang des Grünstreifens wird eine Klimaanpassung erreicht. Die Flächen führen zu einer geringeren Aufheizung.

3.2.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes

3.2.5.1 Flächennutzung

Die geplanten Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

3.2.5.2 Grünbestand

Grünbestand in Form einer Hecke und eines Baumes befindet sich am südlichen Ackerrand auf dem Flurstück 196/2 zum bereits bebauten Flurstück 196/7.

3.2.5.3 Bestehende Photovoltaikanlage - Blendwirkung

Durch die bestehende Photovoltaikanlage auf dem Grundstück 196/4 wird es zu keiner Blendwirkung in das Gewerbegebiet insgesamt und somit auch von besonders schutzbedürftigen Immissionsorten kommen (wie z.B. Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume oder ähnlichen Arbeitsräumen). Die bestehenden Module haben eine feste Ausrichtung nach Süden, das Gewerbegebiet liegt östlich der Solarflächen. Die Solarflächen liegen geodätisch mehrere Meter oberhalb des Gewerbegebietes, eine denkbare Reflexion von den Solarmodulen am Abend (Sonneneinstrahlung von Westen nach Osten) würde noch weiter nach oben erfolgen und mit der unvermeidbaren Blendwirkung der Abendsonne selbst zusammenfallen.

Um jegliche Beeinträchtigung durch die Solaranlage gegenüber der derzeitigen Situation noch zu reduzieren, ist ein dichter Bewuchs entlang des Anwandwegs parallel zur Solarfläche vorgesehen.

3.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Zur Sicherung von evtl. oberirdisch nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird im Entwurf ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2.7 Auffüllungen / Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4 Erschließung

4.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Erschließungsstraße als Stichstraße, die an die Kreisstraße HAS 58 angebunden werden soll. Auf einen Wendehammer oder Wendekreis wird in Abstimmung mit dem erwerbenden Unternehmen Hämmerlein verzichtet. Im Kaufvertrag mit der Fa. Hämmerlein soll festgeschrieben werden, dass die Müllabfuhr auf dessen Betriebsgrundstück wenden kann.

Die Umsetzung der Linksabbiegespur wird vom Landkreis abhängig der künftigen Verkehrsbelastung und Entwicklung der Unfallhäufigkeit gefordert. Die Flächen werden dazu vorerst freigehalten und nur bei Bedarf später bebaut. Gleiches gilt für den noch nicht beschlossenen überörtlichen Geh- und Radweg Richtung Neubrunn.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen Teil des künftigen Geh- und Radweges vom Bebauungsgebiet bis zur Ortslage („Hauptstraße“). Entlang der Erschließungsstraße ist ein Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen.

Die bestehende Grundstückszufahrt zu Flurnummer 196/7 wird von der HAS 58 an die neue Erschließungsstraße verlegt.

Ein Anwandweg wird südlich, westlich und östlich um die bebaubare Fläche herumgeführt. Er dient der Pflege und Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens im Süden, der rückwärtigen Erreichbarkeit des privaten Neubauplatzes und der Flurnummern 193, 194 und 196/5 und als Schutzstreifen für die erdverkabelte 20 kV-Mittelspannungsleitung.

Die Erschließungsplanung wurde parallel bereits begonnen und technische Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Durch die Anlage eines Geh- und Radweges wird der Vermeidung und Beruhigung des Verkehrs und der barrierefreien Erreichbarkeit Rechnung getragen. Die Anlage der Straße als Stichstraße soll auch verhindern, dass unnötiger Verkehr durch die Nutzung nicht zielgerichteten Verkehrs entsteht.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Trinkwasserversorgung / Mischwasser

Die Gemeinde Kirchlauter wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Veitensteingruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Übergabeschacht und der Fernleitungskorridor befinden sich im bestehenden Teil des Gewerbegebiets. Der dafür vorhandene Schutzstreifen bleibt unverändert.

Die Anbindung der neuen Wasserleitung erfolgt an das bestehende, gemeindeeigene Ortsnetz. Ein direkter/ zusätzlicher Anschluss an die Fernleitung wird vom Versorger nicht gewünscht. Aufgrund der Druckverhältnisse ist die ausreichende Löschwasserversorgung von 192 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden gegeben. Zusätzlich zur Lieferung vom Ortsnetz (ca. 100 m³) ist eine Löschwasserzisterne mit 100 m³ Inhalt im Gewerbegebiet vorgesehen.

4.2.2 Abwasser/Oberflächenwasser

Die Entwässerung im Änderungsbereich erfolgt künftig im Trennsystem.

Das auf den Grundstücken und der Straße anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal dem bestehenden Mischwasserkanal in der HAS 58 Richtung Ortsnetz zugeführt.

Für den bestehenden Mischwasserkanal liegt eine Sanierungsplanung vor.

Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal einem Regenrückhalteraum/ Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt dem bestehenden Oberflächenwasserkanal in der HAS 58 zur Lauter zugeführt. Für den Regenwasserkanal liegt ebenfalls eine Kanalsanierungsplanung vor.

Auf eine Zisternenpflicht wird aufgrund von Erfahrungswerten bewusst verzichtet. Leere Zisternen werden nach längeren Trockenperioden vom Betreiber häufig über die Trinkwasserversorgungsanschlüsse wieder befüllt, um die Funktion der Zisterne aufrecht zu erhalten. Dies verschärft in Trockenzeiten zusätzlich die Versorgungssituation des Wasserversorgungsunternehmens. Fehlanschlüsse an Grauwasserzisternen können zu Verkeimungen der Trinkwasserinstallation führen.

4.2.3 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Haßberge und ist zentral geregelt.

4.2.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch Bayernwerk Netz GmbH Oberfranken und ist gesichert.

4.2.5 Gasversorgung

Keine.

4.2.6 Weitere Versorgungsträger (Straßenbeleuchtung, Telekom/ Breitband)

Die Beleuchtungsanlagen werden an das örtliche Straßenbeleuchtungskabelnetz der Gemeinde angeschlossen. Telekommunikation und Breitbandverkabelung werden mit den gewerblichen Versorgern abgestimmt.

Entsprechend der Empfehlung des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung empfehlen sich geschäftliche Hausanschlüsse mit mindestens 1 Gbit/s (100 Mbit/s) im Download.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die neuen Vorgaben bezüglich Geh- und Radweges, Linksabbiegespur, Entwässerungsverfahren sowie den Wegfall des Schutzstreifens der Freileitung in die Bauleitplanung für die noch nicht veräußerten Flächen einzuarbeiten. Für bis zu zwei örtliche Betriebe sollen Gewerbeflächen geschaffen werden, um eine Abwanderung aus dem Ort Kirchlauter zu vermeiden. Durch Betriebsübergabe alteingesessener Gewerbetreibender im Altortbereich an die nächste Generation entsteht ein Bedarf an neuen Flächen, da die innerörtlichen meist nur noch zur reinen Nutzung als Wohngebiet der Alteigentümer genutzt werden und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

In der Gemeinde Kirchlauter bestehen für Gewerbegebiet nur sehr begrenzte mögliche Flächen. Im Rahmen der Verhandlungen der Gemeinde besteht ein Kaufinteresse des Schreinereibetriebes Fa. Baumontage Hämmerlein GbR, Mühlstraße 3, 96166 Kirchlauter für die Gesamtfläche.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, wie bisher.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ohne Änderung zu 1998, Grundflächenzahl, Baumassenzahl Dachneigung usw. wie 1998.

Baugrenze und bebaubare Flächen geändert gegenüber 1998, wie im Plan dargestellt. Im Bereich der Flurnummer 189 und 1819 wird der bebaubare Bereich entlang des Schutzstreifens der

Wasserleitung der Veitensteingruppe aufgrund jetzt bestehender Hecken aus dem bebaubaren Bereich herausgenommen. Aufgrund der nun größeren Tiefe der privaten Flächen um den neuen Wendekreis gegenüber der 1998 vorgesehenen Wendeschleife wird der bebaubare Bereich hier erweitert. Die öffentlichen Parkplätze der ehemaligen Wendeschleife entfallen.

Insgesamt ergibt sich eine bebaubare Fläche im Änderungsabschnitt von 9.950 m², also 0,95 ha. Hiervon entfallen auf das bestehende Grundstück 196/7 1.120 m² bebaubare Fläche. Für das neue Grundstück Nr. 1 bleiben noch 8.830 m², also 0,88 ha bebaubare Fläche übrig.

Die Gesamtfläche des geplanten Grundstückes Nr. 1 liegt bei 9.712 m², was 0,97 ha entspricht.

Die Firma Hämmerlein ist ein Betrieb mit insgesamt 6 beschäftigten Personen, die gewerblich in der Montage von Bauelementen und dem örtlichen Verkauf sowie auch der Auslieferung von Brennholz tätig ist. Die Anlieferung des Rohholzes zur Konfektionierung soll mit Traktoren erfolgen.

Die Firma Hämmerlein behält sich vor, die Gesamtfläche später zu teilen und eine Teilfläche an einen Gartenbaubetrieb für Lagerzwecke (z. B. Schüttgüter, Pflanzen usw.) weiter zu veräußern. Bisher ist für die reinen Lagerflächen kein Anschluss an Ver- und Entsorgungseinrichtungen absehbar. Bei dennoch entstehendem Bedarf würde die Erschließung der Teilfläche über das Grundstück der Fa. Hämmerlein zu privaten Lasten erfolgen oder ein zusätzlicher Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen gesondert erfolgen.

5.3 Grünplanung

Die vorgesehene Bepflanzung wurde von der Naturschutzbehörde bereits als resistent anerkannt. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gefordert.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches „Großes Stück“	16.450 m²
Verkehrsfläche (mit Entwässerungsgräben)	1.222 m ²
Grünflächen öffentlich	1.885 m ²
Grünflächen privat	966 m ²
Baufläche (Grundstücksfläche)	9.712 m ²
Grundfläche nach altem Bebauungsplan (Fl. Nr. 196/7 + Restflächen)	1.230 m ²
Anwandweg	1.057 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken RRB)	378 m ²
Flächen zum Anpflanzen öffentlich (auf öffentlichen Grünflächen)	1.407 m ²

7 Immissionsschutz

Keine Änderung zu 1998. Die bisher rechtskräftigen Regelungen werden beibehalten.

Das Schutzziel am Wohnhaus „Großes Stück 3“ mit den Immissionsrichtwerten 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird über die anzuwendende TA Lärm sichergestellt.

8 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege

Die 1. Änderung zieht geringere Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich als das bestehende Baurecht. Auf eine erneute Bilanzierung wird verzichtet, da die gesamte versiegelungsfähige Fläche um 0,3 ha. kleiner ausfällt, als im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen war.

Begrünte Dächer sind künftig ausdrücklich zugelassen (vgl. 2.7). Flachdächer werden deshalb ebenso zugelassen (1998: 15° bis 45°).

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung von 1998 wurden zu sehr großen Teilen übernommen.

Das Pflanzgebot für Heckenpflanzungen ohne Standortbindung (vgl. 1.3.4) wurde geringfügig geändert. Entlang der Erschließungsstraße sollen keine Hecken mehr angeordnet werden müssen, da die Zufahrtbreite zum privaten Flurstück dadurch unnötig eingeschränkt würde. Verkehrsflächen auf privaten Flächen werden je nach Bedarf auch als Wendeschleifen (An- und Auslieferung, Abholung, Müllabfuhr) angelegt. Deshalb ist damit zu rechnen, dass mehr als eine Betriebszufahrt (z. B. durchfahrbare Hallen) errichtet werden könnte.

Anstelle dessen sind 50% der Grenzlänge zum Anwandweg zu bepflanzen.

Der Aufhebungsbereich im Norden wird nicht mehr bebaut und weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

9 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen/ Grundstücke des Änderungsbereichs befinden sich mit Ausnahme der Flurnummern 187, 193, 194 und 196/7 im Besitz der Gemeinde Kirchlauter.

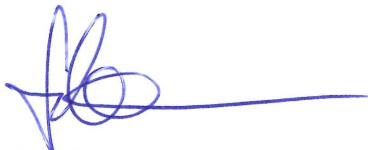
10 Verfahren

Für das Vorhaben wird ein Bauleitplanverfahren nach BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 04.07.2017 durch den Gemeinderat gefasst.

Aufgestellt:

Haßfurt, den 28.11.2023



Dipl.-Ing. (FH) Jan-Peter Solveen
INGENIEURBÜRO ALKA