

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan „Gartenäcker“ Maineck

dechant baumanagement gmbh, Weismain

im Auftrag der

d-invest gmbh, Weismain

„Gartenäcker“ Maineck

**Umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 137/1 und 151/3
Gemarkung: Maineck**

A. Allgemeines

Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) des Allgemeinen Wohngebiets (WA) „Gartenäcker Maineck“ wurde mit Schreiben des Landratsamtes Lichtenfels vom 04. Januar 1995 (AZ: 31-610/11) genehmigt. Am 23. Januar 1995 wurde der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht und ist seitdem in Kraft.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.

November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 zuletzt geändert die durch Gesetz vom 14. Juni 2021.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021.

Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkunstadt.

C. Grund und Umfang der 1. Änderung

Die Gemeinde Altenkunstadt ist eine vitale Kommune, in der seit einigen Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Ziel ist es, durch ein ausreichendes Angebot jungen Familien die Möglichkeit eines Eigenheimbaus zu geben und so auch aktiv der demographischen Entwicklung in der Region entgegenzuwirken. Neben einer nachhaltigen Innenentwicklung sollen auch die zahlreichen Außenorte gestärkt und gefördert werden. So wurden in den letzten Jahren immer wieder kleinere Baugebiete aktiviert – z. B. Pfaffendorf, Baiersdorf. Nachdem diese Maßnahmen aber nicht ansatzweise den Bedarf decken konnten, ist die Gemeinde weiter auf der Suche nach geeigneten Flächen. In diesem Bestreben gilt die Prämisse, zunächst Bereiche, die bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, zu prüfen, um so zusätzlichen Flächenverbrauch zu minimieren.

Im Zuge dessen sollen nun die bislang ungenutzten Flächen des Baugebiets Gartenäcker in Maineck aktiviert werden. Betroffen sind die Flurstücke 137/1 und 151/3, jeweils Gemarkung Maineck. Beide befinden sich in Besitz der Gemeinde und sind daher für eine Entwicklung verfügbar. Nachdem der dortige Bebauungsplan bereits über 25 Jahre alt ist, sind einige Anpassungen notwendig, um sowohl den heutigen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Ökologie, als auch den Weiterentwicklungen im Bereich des Wohnhausbaus Rechnung zu tragen.

Die 1. Änderung des B-Plans „Gartenäcker Maineck“ sieht deshalb u.a. Vorgaben zur Regenwasserspeicherung, Gartengestaltung (keine Schottergärten) und Oberflächenentwässerung vor; Grundstückszuschnitte wurden geändert und der Gestaltungsfreiraum bei Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst, immer jedoch mit Blick auf den Bestandteil des Gebiets behutsam und in verträglichem Maße (GRZ und GFZ bleiben z.B. unverändert).

Mit der 1. Änderung wird der rechtskräftige B-Plan an heute geltende Standards angepasst und ermöglicht so eine Entwicklung des Ortes, die sowohl dem Bestand als auch den heutigen Erfordernissen Rechnung trägt.

D. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt ca. 4 km m östliche des Ortskernes von Altenkunstadt. Die Baufeldgröße hat eine Größe von ca. 8,6 ha.
2. Der Boden besteht aus Gesteinen des oberen Jura (Malm), Lehm und Sandstein. Es sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

E. Erschließung

1. Das Bebauungsgebiet ist durch den Straße „Röthenweg“ an das öffentliche Wegenetz angeschlossen.
2. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Altenkunstadt
4. Die Abwässer werden ins das örtliche Trennsystem abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Altenkunstadt
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Bayernwerks.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.
7. Die innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung lässt erwarten, dass die Bauplatznachfrage gedeckt, eine siedlungs- politisch und landesplanerisch unerwünschte Abwanderungen der ortsan- sässigen Bauinteressenten in die Nachbargemeinden vermieden und somit die Wirtschaftsstruktur des Altenkunstadter Raumes gestärkt werden kann.
2. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan nach §180 Abs. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Aufgestellt, der Entwurfsverfasser

Weismain, 25.01.2022

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Maineck "Gartenäcker" wurde vom Gemeinderat Altenkunstadt am 09.11.2021 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 17.11.2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.: 11/2021) und auf der Homepage der Gemeinde Altenkunstadt eingestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Altenkunstadt am 09.11.2021 beschlossen, am 17.11.2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.: 11/2021) und auf der Homepage der Gemeinde Altenkunstadt eingestellt.
Die Auslegung erfolgte vom 02.12.2021 bis einschließlich den 07.01.2022. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 02.12.2021 bis einschließlich den 10.01.2022.
3. Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 01.02.2022 beschlossen.
Der Auslegungsbeschluss wurde am 28.02.2022 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.: 02/2022) und auf der Homepage der Gemeinde Altenkunstadt eingestellt.
Die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.02.2022 bis einschließlich den 01.04.2022.
4. Die Gemeinde Altenkunstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

ALTENKUNSTADT, den _____
(Gemeinde)

(1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

ALTENKUNSTADT, den _____
(Gemeinde)

(1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Altenkunstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

ALTENKUNSTADT, den _____
(Gemeinde)

(1. Bürgermeister)