Gemeinde Eisingen

5. Änderung des Bebauungsplans "An der Zeil"

Begründung der Änderung

ENTWURF



WEGNER **STADTPLANUNG**

Bearbeitung:

WEGNER STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 E-Mail info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL Dipl. Ing (FH) Barbara Dörfler, Architektin

Aufgestellt: geändert

18.02.2021

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "An der Zeil" ist seit dem 15.10.1993 rechtskräftig. Seitdem wurde der Bebauungsplan bereits viermal geändert. Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist der Bauantrag für ein Einfamilienhaus auf dem Privatgrundstück mit der Flurnummer 56/1.

Der südwestliche Teil des Grundstücks mit der Flur-Nummer 56/1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Zeil", der für diesen Bereich die Art der Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf, Kirchen und kirchliche Zwecke" festsetzt. Diese Teilfläche des Grundstücks war im Besitz der katholischen Kirchenstiftung Eisingen und ist bereits an den Privateigentümer verkauft. Die größere, nördöstliche Grundstückshälfte liegt jedoch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern wäre in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigentümer des Grundstücks beabsichtigen, dieses mit einem Einfamilienwohnhaus zu bebauen und haben für dieses Vorhaben beim Landratsamt Würzburg bereits einen Bauantrag gestellt. Das Landratsamt Würzburg hat im Rahmen der Prüfung es Antrags mitgeteilt, dass das Bauvorhaben möglich ist, sofern der Bebauungsplan geändert wird, so dass sich das Grundstück vollständig außerhalb des Geltungsbereichs befindet und somit insgesamt nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

Ziel der Änderung ist es daher, durch die Anpassung des Geltungsbereichs "An der Zeil" die Bebauung auf Fl.-Nr. 56/1 der Gemarkung Eisingen zu ermöglichen und damit dem Prinzip des Flächensparens durch Nachverdichtung im Innenbereich entsprechend Rechnung zu tragen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans "An der Zeil" befindet sich am südlichen Ortsrand von Eisingen und betrifft die südwestliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummern 56/1 der Gemarkung Eisingen mit einer Fläche von ca. 285 m². Diese Fläche soll aus dem Geltungsbereich entfallen.

Der Flächennutzungsplan stellt die südlich an eine gemischte Baufläche anschließende Fläche als Friedhofsfläche dar. Die von der Georg-August-Christ-Straße im FNP nach Südosten dargestellte Straßenverbindung wurde nicht realisiert und ist der Hintergrund der entstandenen Teilflächen des Flurstücks 56/1.



Abb. 1: Planzeichnung Flächennutzungsplan Eisingen (Ausschnitt) Quelle: Gemeinde Eisingen

Im Bebauungsplan ist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Nutzung für Kirchen und kirchliche Zwecke festgesetzt.

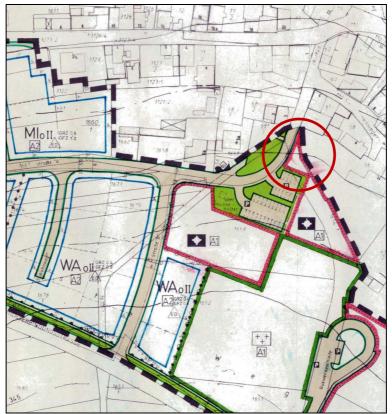


Abb. 2: Planzeichnung Bebauungsplan "An der Zeil" (Ausschnitt) - Urplan vom 15.10.1993 Quelle: Gemeinde Eisingen

Das Sanierungsgebiet "Altort Eisingen" umfasst im äußersten westlichen Bereich das Flurstück 56/1 mit der Teilfläche, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen soll.

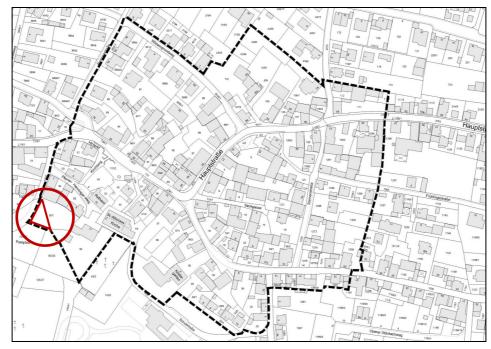


Abb. 3: Geltungsbereich Sanierungsgebiet Altort Eisingen (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

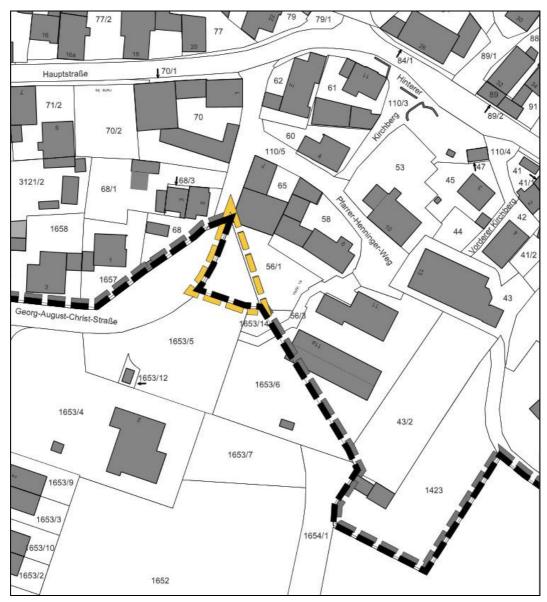


Abb. 4: Lageplan Änderungsbereich (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung (Teilaufhebung) wurde am 23.10.2020 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 56/1 ist nach Herausnahme aus dem Geltungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die umgebende Bebauung weist eine gemischte Nutzung entsprechend eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO auf.

3. Hinweis zur Begründung

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der Änderungen.



4. Umweltbericht

Schutzgut Mensch	Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 285 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. Aufgrund dieser geringen Größe ist nicht mit einer nennenswerten Verschlechterung der Umwelteinflüsse zu rechnen. Mit der 2. Änderung sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Erheblichkeit: gering
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 285 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. D.h. der Versiegelungsgrad des Areals kann sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nicht nennenswert ändern. Mit der Änderung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden.
	Erheblichkeit: gering
Schutzgut Boden	Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 285 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. D.h. der Versiegelungsgrad des Areals kann sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nicht nennenswert ändern. Mit der Änderung sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.
	Erheblichkeit: gering
Schutzgut Wasser	Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 285 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. D.h. der Versiegelungsgrad des Areals kann sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nicht nennenswert ändern. Es ist daher nicht mit Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.
	Erheblichkeit: gering
Schutzgut Klima / Luft	Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 285 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. Der Besucherverkehr wird aufgrund der geringen Größe nicht erhöht. Mit der Änderung sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft verbunden.
	Erheblichkeit: keine
Schutzgut Landschaft	Mit der Möglichkeit der Bebauung wird durch die Änderung eine Lücke am südlichen Ortsrand geschlossen. Mit der Änderung sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden. Erheblichkeit: keine
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Boden- und Baudenkmäler betroffen.
	Erheblichkeit: keine
Schutzgut Fläche	Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 285 m² aus dem
Jonate gut i idono	Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. D.h. der Versiegelungsgrad des Areals kann sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nicht nennenswert ändern. Durch die Teilaufhebung wird eine Bebauungsmöglichkeit im Innenbereich geschaffen und ein Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geschaffen. Mit der Änderung sind daher keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden. Erheblichkeit: keine
<u> </u>	<u>I</u>



7. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisingen hat in seiner Sitzung am 23.10.2020 die 5. Änderung des Bauungsplans beschlossen.

Am Bebauungsplanverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 17.03.2021gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Würzburg, Zeppelinstr. 15, 97074 Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Peterplatz 9, 97070 Würzburg
- Bischöfliches Ordinariat, Domerschulstraße 2, 97070 Würzburg
- Katholische Kirchenstiftung Eisingen, Pfarrer-Henninger-Weg 11, 97249 Eisingen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 22.03.2021 und dem 24.04.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem durchgeführt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis sowie im Zeitraum der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom im Internet veröffentlicht.

Der Gemeinderat hat am beschlossen, die Satzung des Bebauungsplans zu ändern.