



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

Begründung zur

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“ Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 BauGB

für den

„Südlichen Dorfbereich vom Gemeindeteil Münchsteinach  
der Gemeinde Münchsteinach“





# Gemeinde Münchsteinach

---

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

**Planungshoheit:**

Gemeinde Münchsteinach  
Kirchenweg 6  
91481 Münchsteinach

**Entwurfsverfasser:**

Ingenieurbüro Finster  
Eichenweg 17  
91460 Baudenbach  
Tel.: 09164 / 995454

**Anlagen:**

**Planteil 2. Änderung des  
Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach §13 BauGB  
  
M 1 : 1000



# Gemeinde Münchsteinach

## Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

### Inhaltsverzeichnis

<b>A) Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
1.) Gesetzliche Grundlagen .....	4
2.) Landes- und Regionalplanung .....	4
3.) Ziele der Raumordnung .....	5
<b>B) Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
1.) Planungsanlass und Hauptplanungsziele .....	5
2.) Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	6
3.) Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....	6
4.) Flächennutzungsplanung .....	7
5.) Verfahrensverlauf .....	9
6.) Umweltprüfung und Eingriffsregelung .....	9
<b>C) Beschreibung des Baugebietes</b> .....	<b>10</b>
1. Lage und Größe .....	10
2. Bestand .....	10
<b>D) Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>12</b>
1.) Art der baulichen Nutzung .....	12
2.) Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.) Bauweise .....	13
4.) Örtliche Bauvorschriften .....	13
5.) Flächen für Versorgungsanlagen und Spielplätze .....	13
<b>E) Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
1.) Verkehrserschließung .....	14
2.) Trinkwasser .....	14
3.) Löschwasser .....	14
4.) Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	14
5.) Energieversorgung .....	14
<b>F) Naturhaushalt</b> .....	<b>14</b>
1.) Eingriffsregelung .....	15
2.) Begrünungsmaßnahmen .....	15
<b>G) Artenschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>H) Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
1.) Lärmimmission .....	15
2.) Luftimmission .....	16
<b>I) Gewässerschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>J) Bodenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>K) Zusammenfassung</b> .....	<b>17</b>



# Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsraben“

## A) Vorbemerkung

### 1.) Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildet die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt am 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist; das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, die zuletzt durch am 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### 2.) Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (230-1-5-W); geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion 8, Westmittelfranken des Regionalen Planungsverband Westmittelfranken

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele sind zu beachten und Grund-



## Gemeinde Münchsteinach

---

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

sätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Westmittelfranken getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten.

### **3.) Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Durch den Regionalplan wird das Gebiet in dem sich der Geltungsbereich befindet, als "ländlicher Teilraum" dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, bezeichnet.

## **B) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.) Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Anlass für die Änderung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“ ist das Begehren der Gemeinde Münchsteinach, den Flächenverbrauch und die Versiegelung der Wendebereiche und Straßen zu minimieren und die Aufteilung der Grundstücke, bei gleichzeitiger Anpassung der Grundstücksgrößen an den heutigen Bedarf, neu vorzunehmen. Zudem wird die Straßenführung im Hinblick auf evtl. Notfalleinsätze geändert und optimiert.

Die Änderung ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland und eine Verringerung der versiegelten Flächen im Sinne des Hochwasserschutzes zu sehen.



## Gemeinde Münchsteinach

---

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachgraben“

Der Gemeinderat Münchsteinach hat daher am 17.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Dachgraben“ vom 16.02.1996 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a; Abs. 1; Nr. 1 BauGB, angestrebt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dieses soll als beschleunigtes Verfahren, zweistufig durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Finster in Baudenbach beauftragt.

### **2.) Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan darf, nach Abstimmung mit dem Landratsamt als Baubehörde, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

### **3.) Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan



## Gemeinde Münchsteinach

---

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsraben“

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

#### **zu a)** keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

**zu b)** keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Dachsraben“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

#### **4.) Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.



## Gemeinde Münchsteinach

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan für die Ortschaft Münchsteinach - ohne Maßstab-



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die Ortschaft Münchsteinach als eine Zusammensetzung aus „gemischten Bauflächen“ M (braun); „Wohnbauflächen“ W (rot); und „Sonderflächen“ S (orange) dar. Die Ortschaft schließt im südlichen Bereich an landwirtschaftliche Flächen an.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; bzw. kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dabei sind unter Ordnung gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner, Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander, Harmonie im Ortsbild und ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des Gefüges zu verstehen

Die Fläche des zu ändernden Bereichs des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Landwirtschaftliche Fläche“, ausgewiesen. Bei der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein „allgemeines Wohngebiet“.





## Gemeinde Münchsteinach

---

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht, ferner wird nur ein bereits überplantes Gebiet angepasst. Der Flächennutzungsplan kann somit nach § 13a Abs. 2; Nr. 2 im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung.

#### **5.) Verfahrensverlauf**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### **6.) Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).



# Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsraben“

## C) Beschreibung des Baugebietes

### 1.) Lage und Größe

Münchsteinach ist der Kernort der Gemeinde Münchsteinach, liegt ca. 5,5 km nördlich von Neustadt a. d. Aisch.

Münchsteinach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) der Planungsregion 8, Westmittelfranken mit Verwaltungssitz in Ansbach an.

Das Gemeindegebiet umfasst zurzeit eine Fläche von ca. 29,47 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde Münchsteinach ist gegliedert in 8 Ortsteile und hat im Moment ca. 1367 Einwohner.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Norden an den alten Ortskern von Münchsteinach an.

Das Plangebiet beinhaltet die Fläche der Flurnummern der Gemarkung Münchsteinach:

43, 585/1, 638, 640, 640/1, 641/1, 641/2, 641/3, 641/4, 641/5, 642/1, 642/2, 643, 643/13, 643/14, 643/15, 643/16, 643/17, 643/18, 643/19, 643/20, 643/21, 643/22, 643/23, 643/24, 643/25, 643/26, 643/27, 643/28, 643/29, 643/30, 643/31, 643/32, 643/33, 643/34, 644, 725, 725/1, 725/3, 726, 726/1, 726/2, 726/3, 726/4, 726/5, 726/6, 726/7, 726/8, 726/9, 726/10, 727, 727/1, 727/2, 727/3, 727/4, 727/5, 727/6, 727/7, 727/8, 727/9, 727/10, 727/11, 727/12, 727/13, 727/14, 727/15, 727/16, 727/17, 727/18, 727/19.

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die Neustädter Straße (ST 2259) gesichert.

### 2.) Bestand

#### Gegenwärtige Nutzung

Der Ort Münchsteinach liegt inmitten des Steigerwalds an der Steinach, die ein Zufluss der Aisch ist. Im Süden schließt sich das von der vorliegenden Planung betroffene allgemeine Wohngebiet an. Im Norden liegt das landwirtschaftliche Gebiet „Sandgrube“. Im Osten liegt das Waldgebiet „Wildenberg“, im Westen das Flurgebiet „Steinweiher“



## Gemeinde Münchsteinach

---

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsraben“

#### Verkehr

Münchsteinach ist mit den Nachbarortschaften Mittelsteinach, Neuebersbach, Gutenstetten und Mönchsberg durch eine flächenerschließende örtliche Straßenverbindung, bestehend aus Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen verbunden.

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung folgendermaßen berührt:

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat weist das Gemeindegebiet von Münchsteinach im BayernAtlas weitgehend als **Naturpark** nach § 27 BNatSchG aus.

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch nicht im Naturpark. Es grenzt jedoch an diesen an. Insoweit ist selbstverständlich den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Augenmerk zu schenken. Die aktuellen Änderungen betreffen diese jedoch in keiner Weise.

Ebenso weist der BayernAtlas Teile des Gemeindegebietes als **Landschaftsschutzgebiet** nach §26 BayNatschG aus.

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Es grenzt jedoch an diesen an. Insoweit ist selbstverständlich den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Augenmerk zu schenken. Die aktuellen Änderungen betreffen diese jedoch in keiner Weise.

Des Weiteren sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans **Biotope** enthalten. Ein Eingriff in diese ist im Zusammenhang mit den vorliegenden Änderungen jedoch nicht verbunden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich demnach keine **Ökoflächen**.

#### Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Ortskern von Münchsteinach sind diverse Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Diese wurden berücksichtigt und deren Fernwirkung nicht eingeschränkt.

Für alle neu aufgefundenen Bodendenkmäler besteht eine gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.



# Gemeinde Münchsteinach

---

## Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

### Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **D) Inhalt des Bebauungsplanes**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der zu überplanende Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Am Dachsgaben" ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Da für das Plangebiet die mögliche bebaubare Fläche relativ hoch ist, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Es wurde das Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baulinien und Baugrenzen setzen die Fläche fest, die zur Bebauung bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Diese wurden für den Bereich der neu aufgeteilten Grundstücke auf die neuen Flächen zugeschnitten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen.

### **3.) Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes wird neu festgesetzt:

- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück vorzuhalten
- Die Stauraumtiefe vor Garagen muss statt bisher 3,50 m künftig 5 m betragen.



## Gemeinde Münchsteinach

---

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

### 4.) Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81; BayBO

Innerhalb des Plangebietes wird neu festgesetzt:

- Die Gebäudehöhe darf statt bisher 11 m künftig nur noch max. 9 m betragen.

### 5.) Flächen für Versorgungsanlagen und Spielplätze

Für die zur Versorgung dienende Trafostation, wurde außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB zur Verfügung gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde kein Spielplatz festgesetzt.

## E) Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

### 1. Verkehrserschließung und Einfahrtsbereiche

Das Plangebiet ist über eine bestehende Anbindungen an das kommunale Straßennetz angeschlossen, das mit den Nachbarortschaften Mittelsteinach, Neuebersbach, Gutenstetten und Mönchsberg durch flächenerschließende örtliche Straßenverbindungen verbunden ist.

Die innere Erschließung erfolgt über bestehende, durch das Plangebiet führende, Straßen. Siehe hierzu der in der Anlage beigefügte Planteil.

### 2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz.



## Gemeinde Münchsteinach

---

### Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Weinberg“

#### **3. Löschwasser**

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Diese Vorschriften sind von der Änderung nicht berührt und daher weiterhin uneingeschränkt erfüllt.

#### **4. Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über den Hausanschluss der bestehenden Anlagen innerhalb des Plangebietes. Die Erschließung wird hierdurch über das bestehende örtliche Kanalnetz (im Planbereich: Trennsystem) sichergestellt.

#### **5. Energieversorgung**

Es besteht eine bereits vorhandene Anbindung des Geltungsbereiches. Die konkreten Anschlussmöglichkeiten sind vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

### **F) Naturhaushalt**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Naturparks Steigerwald. Es liegen Daten über Bau- und Bodendenkmäler, sowie über Ökoflächen und Biotopflächen vor, die allesamt bei der ursprünglichen Planung berücksichtigt wurden und von den aktuellen Änderungen nicht betroffen sind.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

#### **1. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).



## Gemeinde Münchsteinach

---

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

### 2. Begrünungsmaßnahmen

Im öffentlichen Bereich entfallen gegenüber der ursprünglichen Planung, bedingt durch die neue Straßenführung, einzelne Grünflächen. Diese wurden soweit möglich an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

### G) Artenschutz

Bezüglich zu schützender Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nichts bekannt und es besteht seitens des Naturschutzes kein Verdacht.

### H) Immissionsschutz

#### 1.) Lärmimmission

Münchsteinach ist mit den Nachbarortschaften durch Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen verbunden. Durch die zurückversetzte Lage des Geltungsbereiches von der Neustädter Straße (St 2259) ist mit keiner signifikanten Beeinträchtigung der Anwohner durch Verkehrslärm zu rechnen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ergeben sich zur Planung keine Bedenken.

#### 2.) Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Ein erheblicher Nachteil oder eine Belästigung der Nachbarschaft durch Luftimmissionen ist durch die Umnutzung nicht zu erwarten,

### I) Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss in den Vorfluter „Steinach“ wird durch ein Regenrückhaltebecken reguliert.



## Gemeinde Münchsteinach

---

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

### **2.) Luftimmission**

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Ein erheblicher Nachteil oder eine Belästigung der Nachbarschaft durch Luftimmissionen ist durch die Umnutzung nicht zu erwarten,

### **I) Gewässerschutz**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss in den Vorfluter „Steinach“ wird durch ein Regenrückhaltebecken reguliert.

### **J) Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gemeindeentwicklung wird entsprochen.

Mit den nun vorgenommenen Änderungen kommt man den Zielen des Bodenschutzes durch den Wegfall von großzügigen Versiegelungen im Bereich der entfallenen Wendeschleifen sehr entgegen.





## Gemeinde Münchsteinach

---

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Dachsgaben“

### **K) Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Überplanung des bisherigen „Allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne der Verringerung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung bei gleichzeitiger Anpassung der Grundstücksgrößen an den heutigen Bedarf. Zudem wird die Straßenführung im Hinblick auf evtl. Notfalleinsätze geändert und optimiert.

Hiermit sollen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem Begehren der Gemeinde Münchsteinach gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan sieht eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung vor.

Gemeinde Münchsteinach, den 17.07.2018

Jürgen Riedel  
Erster Bürgermeister

(Siegel)