Vorhaben:

3. Änderung des Bebauungsplanes „Nüdlingen Nord I“

im Ortsteil Nüdlingen

Auftraggeber:

Gemeinde Nüdlingen
Kissinger Straße 1
97720 Nüdlingen
Landkreis Bad Kissingen

Begründung zum Bebauungsplan

557/20211207

Inhalt:

Erläuterung, Seiten 1-5
Anhang I, Übersichtskarte, Seite 6
Anhang II, Liste der standortgerechten Gehölzarten, Seite 7

Plananlage:

3. Änderung des Bebauungsplanes „Nüdlingen Nord I“, M 1:1.000, Stand 07.12.2021

Verfasser:

Dipl.-Ing. **Klaus Neisser**
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]

Ingenieurbüro für
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012
Email: office@neisser-klaus.de
97688 Bad Kissingen
www.neisser-klaus.de

INHALTSANGABE

1. Anlass / Planerfordernis 1

2. Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes 1

3. Planvorgaben – örtliche und überörtliche Planungen 2

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm 2
3.2. Flächennutzungsplan 2
3.3. Biotopkartierung / Natura 2000 / Arten- und Biotopschutzprogramm 3

4. Das Plangebiet / Geltungsbereich der 3. Änderung 3

4.1. Lage, Größe, räumliche Abgrenzung 2
4.2. Bestehende Eigentumsverhältnisse 2

5. Inhalt der Planänderung 3

5.1. Bauliche Nutzung / Gestaltung 3
5.2. Verkehrliche Erschließung Flur.-Nr. 6109 3
5.3. Technische Erschließung 3
5.4. Grünordnung / Neupflanzungen auf privaten Freiflächen 4
5.5. Umweltbericht 4
5.6. Ökologische Maßnahmen / Artenschutz 4

6. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise 5

6.1. Archäologische Bodenfunde 5
6.2. Regelung nach Nachbarrecht -Nachbarrecht – BGB 5

Anhang I - Übersichtskarte 6
Anhang II – Liste der standortgerechten Gehölzarten 7

GEMEINDE NÜDLINGEN, Landkreis Bad Kissingen
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NÜDLINGEN-NORD I“ im OT Nüdlingen

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass / Planerfordernis

Der Eigentümer der Flur-Nr. 6109 beabsichtigt sein Grundstück für Wohnzwecke zu bebauen.

Der Bebauungsplan (BP) „Nüdlingen Nord I“ wurde im Jahre 1986 aufgestellt. Im Jahr 1993 wurde die 1. Änderung vorgenommen, damals wurde das Gebiet von Haardstraße 38 bis 44a mit in den Bebauungsplan integriert. Die damals einzuhaltenden Immissionsabstände haben es nicht zugelassen, ein größeres Baufeld zu genehmigen. Aus diesem Grund sind auf dem Flurstück Nr. 6109 keine Baugrenzen dargestellt, so dass dieses Grundstück nicht bebaubar ist.

Der Landwirt als bisheriger Verursacher der Emissionen hat mittlerweile seine emissionsträchtige Tierhaltung ausgesiedelt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bad Kissingen - unteren Bauaufsicht und untere Immissionsschutzbehörde – steht einer Erweiterung des Baufeldes nichts mehr entgegen.

Die Gemeinde ist bemüht, den Bauinteressen durch Nachverdichtung des Bebauungsplanes nachzukommen und hat die Änderung des Bebauungsplans „Nüdlingen Nord I“ am 08.12.2020 beschlossen.

Ziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nüdlingen Nord I“ ist das erforderliche Baurecht zu schaffen.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nüdlingen-Nord I“ werden durch die 3. Änderung des BP nicht berührt. Die bauliche Nutzung ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als abgestuftes Dorfgebiet (MDb) festgesetzt.

2. Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nüdlingen-Nord I“ dient der Nachverdichtung und leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteiles Nüdlingen. Mit der Änderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht wesentlich verändern, insbesondere die Art der zulässigen Nutzung bleibt weiterhin als beschränktes Dorfgebiet (MDb) gem.§ 5 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.330 m².

Das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nüdlingen Nord I“ wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m². Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird abgesehen;
- auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird verzichtet; § 4c wird nicht angewendet;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgen oder zulässig sind.

3. Planvorgaben – örtliche und überörtliche Planungen

Grundlegende Ziele der Raum- und Landesentwicklungsprogramme sind von dem Vorhaben nicht berührt.

3.1. Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

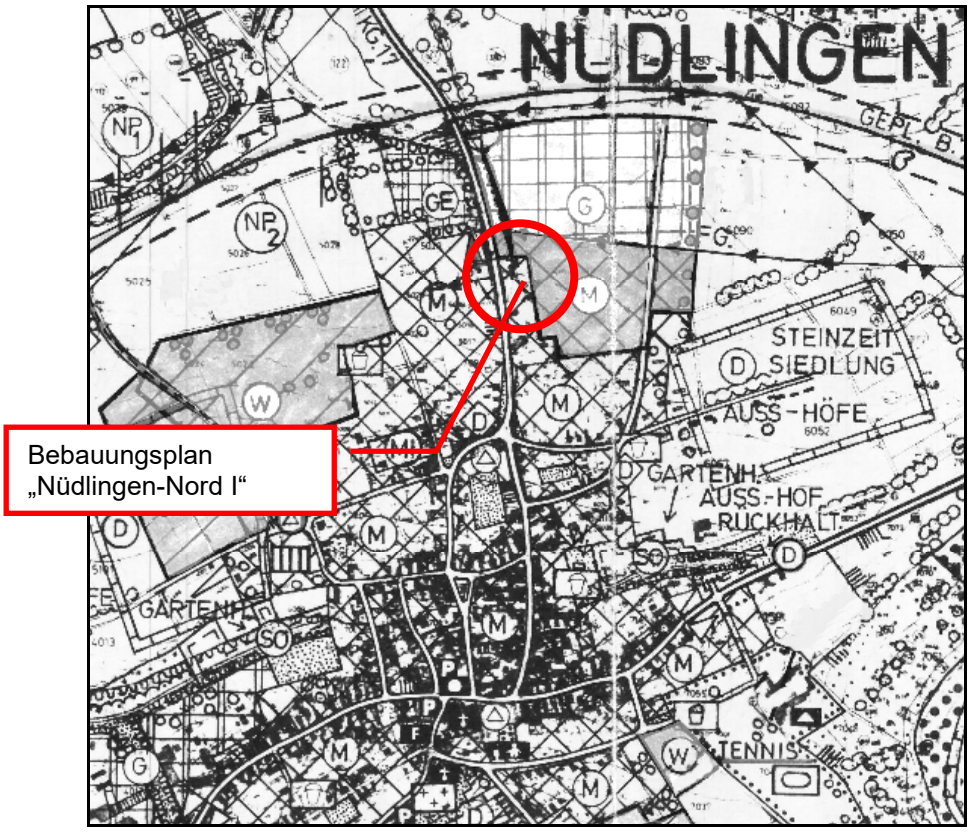
Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern aus dem Jahr 2020 zählt die Gemeinde Nüdlingen zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. In diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.

Im Regionalplan Main-Rhön[1] liegt das Baugebiet im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.
Der ländliche Raum soll gemäß dem allgemeinen Ziel der Regionalplanung zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen.“

Die Ziele und Belange der Raumordnung und der Landesplanung sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nüdlingen Nord I“ nicht berührt.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nüdlingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2015 (4. Änderung).
Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als M-Fläche (gemischte Baufläche) dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und folgt somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüdlingen - unmasstäblich

[1] Regionalplan Main Rhön 3, Fassung vom 18.01.2008 mit in Kraft getreten Fortschreibungen 21. Juli 2017

3.3. Biotopkartierung / Arten- und Biotopschutzprogramm / Natura 2000
Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet. Im Plangebiet selbst sind laut Biotoptypenkartierung des LfU keine geschützten Biotope und Natura 2000-Gebiete kartiert oder grenzen im Wirkbereich des Vorhabens an.

4. Das Plangebiet / Geltungsbereich der 3. Änderung

4.1. Lage, Größe, räumliche Abgrenzung
Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nüdlingen Nord I“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzung zur Verdichtung der baulichen Nutzung von Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des BP „Nüdlingen-Nord I“ umfasst eine Größe von ca. 1.330 m² und liegt am nördlichen Ortsrand von Nüdlingen.

Die Änderungsfläche des Geltungsbereichs wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch das Baugrundstück - Flur.-Nr. 6108,
- im Westen durch das Baugrundstück - Flur.-Nr. 6110,
- im Süden durch das Baugrundstück - Flur.-Nr. 6111
- im Osten durch die beiden Baugrundstücke - Flur.-Nr. 6101/29 und 6101/14

4.2. Eigentumsverhältnisse
Das Grundstück Flur.-Nr. 6109 sowie die Zufahrt befinden sich in privater Hand. Im Grundbuch von Nüdlingen, Band 133, Blatt 7019 sind Geh- und Fahrrechte verankert (eingetragen 01.10.1993).

5. Inhalt der Planänderung

5.1. Bauliche Nutzung / Gestaltung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung Flur-Nr. 6109 richten sich nach den gegebenen Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung; in der 3. Änderung des BP „Nüdlingen Nord I“ wird die Nutzung des Baugrundstücks als abgestuftes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt. Die Anzahl von II Vollgeschossen, die Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 werden ebenfalls übernommen.

Durch Baugrenzen ist die überbaubare Fläche Flur-Nr. 6109 in der 3. Änderung des BP „Nüdlingen Nord I“ bestimmt (Baufenster).

5.2. Verkehrliche Erschließung Flur-Nr. 6109
Die Haupterschließung erfolgt über die Haardstraße (KG 17) und zweigt gem. Bebauungsplan in einen Wohnweg mit Wendehammer ein. Dieser Wohnweg ist in der amtlichen Liegenschaftskarte nicht gesondert ausgemessen. Mit der 3. Änderung des BP „Nüdlingen Nord I“ wird dieser bauleitplanerisch festgesetzte Wohnweg in eine *Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „privater Wohnweg mit Wendehammer und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet“* umgewidmet.

Die Ausbaubreite des privaten Wohnweges von 4,5 m mit Wendehammer wird beibehalten. Eine bedarfsgerechte Erschließung für das Hinterlieger-Grundstück Flur.-Nr. 6109 ist damit gesichert.

Von den an den privaten Wohnweg angrenzenden Grundstücks-Eigentümern wird eine notariell beglaubigte Vereinbarung zur technischen, verkehrlichen Regelung abverlangt (siehe Ziff. 4.2).

5.3. Technische Erschließung
Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Infrastruktur-Netze zum Teil über den privaten Wohnweg.

Die Entwässerung der Flurstückes 6109 wird an das vorhandene Mischwassersystem der Gemeinde Nüdlingen über den privaten Wohnweg angeschlossen.

Die Versickerung von unverschmutztem oder nur gering verschmutztem Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort erfolgen und so zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der

Abwasseranlagen beitragen.

5.4. Grünordnung / Neupflanzungen auf privaten Freiflächen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderungen und Erweiterung“ bleiben bestehen.

- Im Übergang zur freien Landschaft ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten.
  Nachdem östlich des Grundstückes Flur.-Nr. 9106 mittlerweile keine landwirtschaftlichen Flächen mehr anschließen, sondern das Baugebiet „Am Bödelein II“, ist die Randeingrünung als Durchgrünung und Abgrenzung der Baugebiete 2-reihig anzulegen.
- Auf dem Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum nachzuweisen. Dieser ist im Jahr der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald (siehe Anhang II). Auf die Verwendung von nicht standortgerechten, landschaftsuntypischen Nadelgehölzen wird aus ökologischen Gründen verzichtet.

5.5. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

5.6. Ökologische Maßnahmen / Artenschutz

Nach den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nüdlingen Nord I“ ist die Flur.-Nr. 6109 nicht bebaubar.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a – die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet - sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Der Planbereich der 3. Änderung liegt im Siedlungsbereich von Nüdlingen. Auf dem Flurstück hat sich durch regelmäßige Mahd eine gepflegte Wiesenfläche ohne Gehölzvorkommen entwickelt. Die vorhandene Zufahrt ist befestigt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird neben der Versiegelung/ Überbauung auch eine gärtnerisch gestaltete Vegetation auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt. Dieser künftige Hausgarten wird voraussichtlich auch eine mittlere Funktionsfähigkeit als Lebensraum aufweisen, so dass die Umwandlung der Wiesenfläche zum Teil in gärtnerisch gestaltete Flächen keinen nachhaltigen Funktionsverlust und somit keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Anhand der SaP relevanten Artenvorkommen in TK-Blatt 5726 (Bad Kissingen Nord) Lebensraumtypen: Siedlungen, Verkehrsflächen, Höhlen, Hecken und Gehölze wurde eine grobe artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt:

- Vögel / Fledermäuse:
  Die strukturarme Wiese ohne Gehölzvorkommen wird eher als Jagd-/ Nahrungsrevier für verschiedene nach europäischem Recht geschützter Tierarten temporär oder permanente genutzt (Vogelarten, Fledermäuse). Aufgrund der Ausstattung der umgebenen Flächen, die den gleichen Lebensraum und somit das gleiche potentielle Jagd-/Nahrungsrevier aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach der Bebauung ein ausreichend großes Jagdrevier vorhanden ist.
- Kriechtiere (Zauneidechse, Schlingnatter):
  Die strukturarme Wiese stellen keinen geeigneten Lebensraum dar und zudem ist ein hoher Nutzungsdruck durch Haustiere und einer umliegenden Wohnbebauung mit intensiver Nutzung der Hausgärten zu Erholungs- und Aufenthaltszwecken gegeben.
- Lurche (nördlicher Kammolch):
  Die strukturarme Wiese stellen keinen geeigneten Lebensraum dar.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandssituation mit einer überwiegend intensiven Nutzung ist das Plangebiet nur von geringer ökologischer Bedeutung; somit liegen keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf vor.

6. Nachrichtlich Übernahme und Hinweise

6.1. Archäologische Bodenfunde

Die Planzeichnung enthält im Textteil einen Hinweis, dass bewegliche Bodendenkmäler wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, deutlichen Erdverfärbungen u. a. dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 Bayer. Denkmalschutzgesetz).

6.2. Regelung nach Landesrecht - Nachbarrecht - BGB

Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch/ AGBGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluss auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
- Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- Kern- und Steinobst - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze.

Ergänzend wird auf die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen, wonach Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten.
In den Hausgärten sind im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

Bad Kissingen, den 07.12.2021

Dipl.-Ing. Klaus N E I S S E R
Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstr.24, Tel 0971/63610, Fax 0971/4012
www.neisser-klaus.de, Email: office@neisser-klaus.de
9 7 6 8 8 B A D K I S S I N G E N

ANHANG I

ÜBERSICHTSKARTE

ANHANG II

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN
Auswahl aus Artenzusammensetzung des Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwaldes (L5e)

BAUMARTEN I. ORDNUNG (über 20 m Höhe)

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

BAUMARTEN II. ORDNUNG (bis ca. 20 m Höhe)

Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix caprea	- Salweide
Sorbus torminalis	- Elsbeere

STRAUCHARTEN (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Zweigr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste empfohlen:

1. MOSTÄPFEL
   Engelsberger, Hauxapfel, Erbachhofer, Linsenhofer
2. TAFELÄPFEL
   Goldparmäne, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Brettacher
3. MOSTBIRNEN
   Weiler`sche Mostbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmöstler
4. TAFELBIRNEN
   Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneux
5. SÜSSKIRSCHEN
   Große schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger Riesenkirsche
6. ZWETSCHGEN
   Fränkische Hauszwetschge
7. WALNUSS