



Stadt Stadtprozelten

Hauptstraße 132
97909 Stadtprozelten
Landkreis Miltenberg

**Änderung
des Bebauungsplanes „Lange Theile“
im vereinfachten Verfahren
gemäß §13 BauGB**

ENTWURF

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

- 1. Anlass und Ziele der Änderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 2.1. Verfahren
- 3. Zeichnerische Änderungen**
- 4. Verfahrensstand**

1. Anlass und Ziele der Änderung

Im Randbereich des Bebauungsplanes „Lange Teile“ der Stadt Stadtprozelten, mit Rechtskraft vom 22.09.1994, befindet sich auf der Flurstücknummer 1896/82 (Bauplatznummer 28) derzeit noch eine unbebaute Fläche mit Baurecht.

Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan:



Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.

Luftbild:



Da das Baugrundstück (Bauplatz 28) ein sehr steiles Gefälle von Südwest nach Nordost aufweist, fand das Grundstück bisher keine Kaufinteressenten und konnte von Seiten der Stadt nicht veräußert werden.

Der Eigentümer des Flurstücks 1896/83 (Bauplatz 29) zeigt nunmehr Interesse, den Bauplatz 28 mit dem Ziel einer Gartennutzung zu erwerben.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Renaturierung einer bereits ausgewiesenen Baufläche auf Bauplatz Nr. 28.

Das bestehende Baurecht soll aufgehoben und die Fläche künftig als private Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Der potentielle künftige Eigentümer erwirbt das Flurstück 1896/82 **nicht** als baureifes, erschlossenes Land, sondern lediglich als private Grünfläche ohne jegliches Baurecht, was sich auch im Kaufpreis niederspiegelt.

Aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht ist diese Bebauungsplanänderung zu begrüßen. Eine mögliche zukünftig versiegelte Fläche entfällt, das Niederschlagswasser wird über eine natürliche Versickerung dem Wasserkreislauf zugeführt und ein ungestörter Haushalt der Natur mit entsprechender Lebensraumstruktur wird gefördert.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Lange Theile“ mit Rechtskraft vom 22.09.1994 maßgebend.

Der Stadtrat Stadtprozelten hat in der Sitzung vom 19.11.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. Zeichnerische Festsetzung

Folgende zeichnerische Änderungen wurden vorgenommen:

- Verwendung der amtlichen Flurkarte vom Vermessungsamt im UTM-Format und Darstellung der gesamten Flurstücknummer 1896/82 als private Grünfläche
 - Entfall Baugrenzen
 - Entfall Festsetzungen lt. rechtsgültigem Bebauungsplan
- Aufnahme der bestehenden Bäume laut Luftbild mit Erhaltungsgebot
- Anpassung des Baufensters auf Flurstück 1896/83 mit einem Grenzabstand von 3 m zum Flurstück 1896/82. (Der Grenzabstand von 3 m ist in diesem Bereich mit einem Leitungsrecht belastet.)
- Anpassung des Baufensters auf Flurstück 1896/99 mit einem Grenzabstand von 3 m zum Flurstück 1896/82
- Darstellung der gesamten Baufenster:

Da geänderte Baufenster nicht „angeschnitten“ sondern immer in ihrer Gesamtheit darzustellen sind, erstreckt sich der Geltungsbereich über alle Flurstücke der beiden geänderten Baufenster.

Übernahme der gesamten Baufenster im Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und Anpassung an die amtliche digitale Flurkarte (UTM-Format) und an die Bestandsbebauung sowie Bemaßung der Baufenster.

4. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 19.11.2020

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 10.12.2020

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 20.01.2022

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.####

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

##.##.#### - ##.##.####

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.####

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: ##.##.#### Frist: ##.##.#### - ##.##.####

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ##.##.####

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: ##.##.####

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 25.11.2021

Stadtprozelten, 25.11.2021



Johann und ECK

Stadt Stadtprozelten

Architekten – Ingenieure GbR

Rainer Kroth, 1. Bürgermeister

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt