



Gemeinde Neunkirchen

Verwaltungsgemeinschaft Ertal

Große Maingasse1

63927 Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Regierungsbezirk Unterfranken

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Ehemaliges Hofgut Umpfenbach“
im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

VORENTWURF

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Anlagen:

01 Umweltbericht vom 05.11.2021

1. Anlass und Ziel der Änderung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein schriftlicher Antrag vom 02.08.2021 von Herrn Galmbacher, Eigentümer des Anwesen Schlossstraße 11.

Auf den Grundstücken, Flurnummer 8/11, 8/12 und 8/13 wurden bereits Einfriedungen in massiver Bauweise, mit einer Höhe von ca. 2,15 m, sowie ein massives Einfriedungstor errichtet. Dies widerspricht sowohl der Höhenfestsetzung als auch der Festsetzung zu den vorgesehenen Materialien des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ehemaliges Hofgut Umpfenbach“.

Der Gemeinderat Neunkirchen hat mit Beschluss vom 04.03.2021 im Rahmen eines Bauantrages auch der Erteilung einer Befreiung für die Einfriedung zugestimmt.

Das Landratsamt erteilte mit Schreiben vom 19.03.2021 keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vielmehr teilte das Landratsamt mit, dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Hofgut Umpfenbach“, im Ortsteil Umpfenbach wurde erstmals am 27.08.2002 rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat Neunkirchen hat in seiner Sitzung vom 09.09.2021 die Änderung der textlichen Festsetzungen über Einfriedungen beschlossen.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

(Nach Rücksprache mit dem Landratsamt (06.10.21), findet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB aufgrund der massiven Bauweise keine Anwendung, da die Grundzüge der Planung tangiert werden.)

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3. Inhalt der Änderung

Nach den Bestimmungen der bayerischen Bauordnung, Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO, sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich, verkehrsfrei. Ebenso sind, nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO, in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

Aufgrund dieser Grundlage ist die vorhandene Einfriedung, unabhängig von den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan, genehmigungspflichtig und abstandsrelevant. Eine Anpassung der Festsetzungen an eine bereits vorhandene Bebauung ist städtebaulich nicht vertretbar und von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Punkt 5. „Einfriedungen“ sind nicht mehr zeitgemäß, vor allem was die Festlegung der Materialien betrifft.

Der Gemeinderat Neunkirchen entschied daher, mit Beschluss vom 09.09.2021, die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan ersatzlos zu streichen, sodass sich die Rechtsgrundlage für die Errichtung von Einfriedungen unmittelbar aus der Bayerischen Bauordnung ergibt.

Außerdem soll dem Landratsamt dadurch die Möglichkeit gegeben werden, in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

4. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB: 09.09.2021**

Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:**

__..__.____ - __..__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben vom __.__.____, Frist: __.__.____ - __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** __.__.____ - __.__.____,

Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2**

BauGB: Anschreiben vom __.__.____, Frist: __.__.____ - __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

Bekanntmachung: __.__.____

5. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021, mit den jeweils gültigen Änderungen,

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, mit den jeweils gültigen Änderungen.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998, mit den jeweils gültigen Änderungen,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, mit den jeweils gültigen Änderungen,

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, mit den jeweils gültigen Änderungen,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, mit den jeweils gültigen Änderungen,

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011, mit den jeweils gültigen Änderungen,

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021, mit den jeweils gültigen Änderungen.

Aufgestellt: JB
05.11.2021



.....
Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Neunkirchen
Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister