

Gemeinde Leidersbach

1. Änderung des Bebauungsplans „KiTa Brunnenfeld“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 29. November 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass

Um die Zufahrtssituation auf das Kindergartengrundstück an der Altenburgstraße optimieren zu können, benötigt die Gemeinde Leidersbach eine Teilfläche aus einem nördlich angrenzenden Grundstück.

Um dies zu ermöglichen, wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Tauschvertrag abgeschlossen. Dieser erhält als Ersatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans „KiTa Brunnenfeld“ eine entsprechend große Fläche, die dieser als Stell- oder Lagerplatz nutzen kann.



Dafür muss die für solche Möglichkeiten vorgesehene Fläche des Bauleitplans an seinem südwestlichen Rand vergrößert werden. Auf die Vereinbarung aufbauend hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „KiTa Brunnenfeld“ in einem kleinen Teilbereich zu ändern.

2. Verfahren

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die bestehende Böschung entlang der Altenburgstraße soll zurückgenommen werden, um dort eine Stell- und Lagerplatzfläche herstellen zu können. Der dadurch entstehende Geländesprung wird durch Natursteinblöcke bzw. eine Trockenmauer überbrückt.

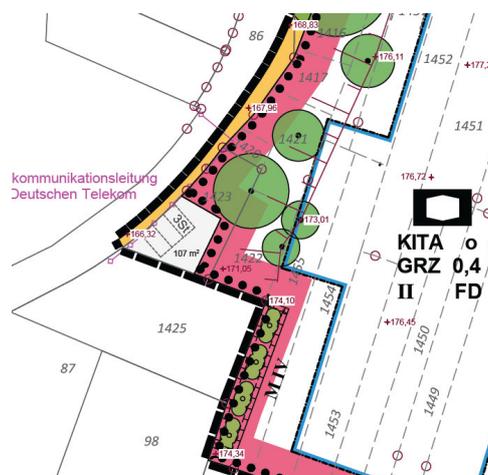
Dadurch vergrößert sich die Fläche etwas gegenüber der Plandarstellung im Bebauungsplan „KiTa Brunnenfeld“.

2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Da sich die Grundzüge der Planung durch die Vergrößerung der Stell- und Lagerplatzfläche nicht ändern, wird das Verfahren vereinfacht durchgeführt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

3. Planungsrechtliche Situation



Auszug aus dem Bebauungsplan „KiTa Brunnenfeld“,
Plan unmaßstäblich

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4. Geplante Änderungen

4.1 Allgemeines

Die Flächen für Gemeinbedarf werden aufgegeben. Stattdessen wird der Bereich als Stell- und Lagerplatz ausgewiesen.

4.2 Im Einzelnen

Durch die Ausweisung des Areals als Stell- und Lagerplatz wird es erforderlich in den Böschungsbereich des Hanges einzugreifen.

Um den durch den Bodenabtrag entstehenden Geländesprung gestalterisch hochwertig auszubilden, wird der bis zu 3,0 m große Höhenunterschied durch eine Stützwand aus Natursteinblöcken oder als Trockenmauer überbrückt. Hinter der Stützwand ist noch ein schmaler Grünstreifen vorgesehen, um in diesem Streifen ein Drainagerohr gegen das in westliche Richtung verlaufende Schichtenwasser verlegen zu können.

Da durch die Planung auch ein Baum entfallende könnte, wird gefordert, dass für diesen ein entsprechender Ersatzbaum auf dem Gelände der Kindertagesstätte, vorzugsweise unmittelbar hinter der Mauer, zu pflanzen ist.

Die Planänderung stellt einen kleinen Eingriff dar, der auszugleichen ist. Dieser Ausgleich wird durch die rückwärtige Mauer erbracht, die für wärmeliebende Arten (z.B. Zauneidechen) einen geeigneten Lebensraum darstellt.

4.3 Sonstiges

Im Übrigen sind die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

5. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden mit dem Bebauungsplan „KiTa Brunnenfeld“ abgearbeitet. Durch die Planänderung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt durch die Planung unverändert.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die Planung unberührt. Schmutzwasser fällt keines an und Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern.

Aschaffenburg, den 29. November 2021

Entwurfsverfasser

Planer FM
Fache Matthiesen GbR



Leidersbach, den __.__.2022

Auftraggeber

Erster Bürgermeister der
Gemeinde Leidersbach