

**VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS
(gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„LAUFACH ORTSMITTE NORD“**

GEMEINDE LAUFACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 2022-02-21 | Zeichnerischer Teil: xxx | Bearbeiter: M.Sc. Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Rechtliche Grundlagen	3
2.1	§ 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung	3
2.2	Überprüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB.....	4
3.	Kurzbeschreibung der Planung	5
3.1	Geltungsbereich.....	5
3.2	Ausgangslage.....	6
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	7
4.	Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 BauGB	8
4.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf (...)	8
4.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf (...)	10
4.3	Voraussichtliche Auswirkungen auf folgende Gebiete (...).....	11
5.	Zusammenfassende Bewertung	13
6.	Verfahrensablauf	13

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Laufach beabsichtigt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Ortsmitte Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2020 gefasst und am 30.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan dient dazu, einen verbindlichen baurechtlichen Rahmen für die weitere Bestandsentwicklung zu schaffen und größere städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Möglichkeiten der inneren Neustrukturierung der Quartiere, zur Gewinnung neuer Bauplätze, wurden in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern ermittelt und aufgrund der mangelnden Teilnahmebereitschaft verworfen.

Beginnend mit dem OT Frohnhofen, weiter über den Hauptort Laufach und dem OT Hain, als erkennbares „Tor zum Spessart“ – oder auch in der entgegengesetzten Fahrtrichtung, will sich die Gemeinde Laufach erkennbar von den vorstadtähnlichen Baugestaltungen der Nachbargemeinden (z. B. Goldbach bzw. Hösbach) ab- und eher der (Bau-)Kulturlandschaft Spessart zuwenden. Ein erklärtes Ziel ist der Erhalt der fränkischen Dachlandschaft in den Ortskernen, die durch das wiederkehrende Satteldach ihr Gepräge erhält.

Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Ortsmitte Nord“ erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen. Ist diese Verpflichtung nicht gegeben, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 § 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

„(1)¹Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. ²Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der

Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

³Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. ⁴Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. ⁵Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

2.2 Überprüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 59.903 m² beträgt, besteht der Verdacht, dass die Schwelle für die Notwendigkeit einer sog. Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten ist.

Eine überschlägige Berechnung bestätigt dies. Demnach sollen etwa 20% gemischte Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 und etwa 60% als Wohnungsbaufflächen mit einer GRZ von 0,4 festgelegt werden. Die verbleibenden 20% entfallen voraussichtlich auf Verkehrs- und Grünflächen und sind im Rahmen dieser Betrachtung nicht von Belang.

Art der Nutzung	Anteil	GRZ	GR
M	20%	0,6	7.188 m ²
W	60%	0,4	14.377 m ²
Sonstiges	20%	-	-

Die voraussichtliche Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 21.565 m² über dem relevanten Schwellenwert. Demnach ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keines der in der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aus der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ umgesetzt werden soll. Im Landesrecht ist ebenfalls keine UVP-Pflicht begründet.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich betroffen.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, bestehen nicht.

Die überschlägige Prüfung ist im Folgenden unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien durchzuführen.

Die Vorprüfung beinhaltet eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung potenziell betroffen ist.

Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

3. Kurzbeschreibung der Planung

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet gliedert sich östlich und westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße und umfasst einen Teil des historischen Ortskerns von Laufach.



Quelle: Bayernatlas – Der Kartenviewer des Freistaates Bayern (nachbearbeitet)

Die Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten.

3.2 Ausgangslage

Westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße befinden sich zwei Quartiere die durch mehrere orthogonal verlaufende Straßenzüge (Hauptstraße, Goethestraße, Schillerstraße, Austraße und Konstantin-Reich-Straße) gerahmt werden. Die beiden Quartiere werden bereits zu einem hohen Grad baulich genutzt, wenn auch noch vereinzelte Baulücken und Nachverdichtungspotentiale bestehen.

Östlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße gliedert sich die Bebauung überwiegend unmittelbar entlang der Straßenzüge, es gibt im Bereich des historischen Ortskerns im Süden aber auch Hinterliegererschließungen in der „zweiten Reihe“. Zwischen der Bebauung der Schulstraße und dem Beibuschbach wurden größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen bisher von einer Bebauung freigehalten. Es ist zu erkennen, dass die Bebauung in den letzten Jahren sukzessive am „vorrücken“ ist.

Im Bereich des historischen Ortskerns sind unstrukturierte Parzellenzuschnitte vorzufinden die sich auch in einer unstrukturierten Bebauung widerspiegeln. Hierdurch wird die Bebau- und Nutzbarkeit der Grundstücke zum Teil eingeschränkt. Die historisch gewachsenen Strukturen des Ortskerns lassen in weiten Teilen kein städtebauliches Ordnungsprinzip erkennen.

Mehrere Gebäude im Plangebiet, insbesondere größere Scheunen und sonstige Nebengebäude, werden nicht mehr oder nur noch wenig genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass es auf Grund des bestehenden Siedlungsdrucks im Verdichtungsraum des Oberzentrums Aschaffenburg hier in absehbarer Zeit zu baulichen Neustrukturierungen kommen wird.

Der bauliche Rahmen, der derzeit durch den § 34 BauGB vorgegeben wird, lässt aufgrund der heterogenen Bebauung im Plangebiet eine Vielzahl an städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten offen und reicht nicht aus um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der großvolumigen Baukörper, welche im Plangebiet immer wieder vorzufinden sind, ist beispielsweise auch die Errichtung größerer Wohnanlagen möglich, was städtebaulich nicht an jeder Stelle wünschenswert ist.

Mit dem Mainzer Amtshaus (Dr.-Friedrich-Stein-Straße 6) befindet sich eines der wenigen Baudenkmäler der Gemeinde im Plangebiet. Das Gebäude weist derzeit einen Sanierungsbedarf auf, soll aber in absehbarer Zeit renoviert und als zentrales Vereinshaus der Gemeinde ausgebaut und um einen Nebenbau ergänzt werden. Die diesbezügliche Planung ist bereits in vollem Gange und wird voraussichtlich durch die Städtebauförderung der Regierung von Unterfranken als Einzelmaßnahme

gefördert. Neben dem wünschenswerten Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz kann hierdurch auch der Ortskern als räumlich-soziale Mitte der Gemeinde gestärkt werden.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Schulstraße“ liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Laufach Ortsmitte Nord“. Die Bebauung der Grundstücke wird durch unzweckmäßig zugeschnittene Baufenster derzeit unnötig eingeschränkt. Der planerische Sinn der getroffenen Festsetzungen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar.

3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist u. a. die Schaffung der Rahmenbedingungen für eine behutsame Nachverdichtung. Es soll geprüft werden, wie durch An- und Neubauten auf eine Innenentwicklung hingewirkt werden kann.

Die Grün- und Freibereiche entlang des Beibuschbachs sollen aufgrund Ihrer wichtigen ökologischen Funktionen bauleitplanerisch abgesichert werden. Ein weiteres „Vorrücken“ der Bebauung ist nicht erwünscht. Als eine der wenigen zusammenhängenden Grünflächen im Ortsinneren dient das Gebiet als wichtige Frischluftschneise und als Kaltluftentstehungsgebiet. Auf den geneigten Wiesen entsteht an windstillen Tagen kalte Luft, welche die Hänge hinab in die bestehende Bebauung fließt und das Gebiet kühlt. Es sind für Siedlungsstrukturen typische Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zu finden. Die Tierwelt setzt sich aus siedlungstypischen Arten zusammen, die verhältnismäßig unempfindlich gegen Störungen durch Verkehr, Lärm und die Anwesenheit von Menschen sind. Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich überwiegend aus Rasenflächen, Gartensträuchern und -stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen und kleineren Baumgruppen zusammen. Der das Plangebiet durchfließende Bach erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt und führt das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser dem natürlichen Vorfluter zu.

Neben der Förderung der Innenentwicklung und der Sicherung größerer zusammenhängender Grünflächen gilt es auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet verbindlich zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Ortsbild zu gestalten. Um die planerischen Vorstellungen für die Ortsmitte Laufachs zu sichern, soll hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Baugestaltung ein klarer Rahmen geschaffen werden. Insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt und im historischen Ortskern gilt es auch die Funktion als Identifikationsraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern. Aufgrund der laufenden Investitionen in das Mainzer Amtshaus wurde dies der Gemeinde auch durch die Städtebauförderung der Regierung von Unterfranken nahegelegt. In den Wohngebieten soll der allgemeine Wohnwert und die Wohnqualität gesichert werden.

4. Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 BauGB

4.1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf (...)

das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltprüfung setzt;

Der Bebauungsplan setzt neben den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen fest. Änderungen hinsichtlich der Möglichkeit zusätzlicher Bodenversiegelungen ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur in äußerst geringfügigem Umfang. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht und bewegt sich im Bestand in einem angemessenen Rahmen. Durch den geplanten Erhalt der privaten Grünflächen am Beibuschbach wird in diesem Bereich eine zusätzliche Bodenversiegelung verhindert. Es ist in der Gesamtschau mit keiner wesentlichen zusätzlichen Bodenversiegelung zu rechnen, die nicht bereits nach bestehendem Baurecht zu erwarten wäre. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand, mit einer baurechtlich relevanten Veränderung des Gebietscharakters ist nicht zu rechnen. Es wird erwogen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Feinsteuerung nach der Art der zulässigen Betriebe (bspw. keine Tankstellen und Vergnügungsstätten) vorzunehmen.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;

Der aufzustellende Bebauungsplan bewegt sich im Rahmen der Grundzüge des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a aufgestellt werden soll, kann der Flächennutzungsplan bei Bedarf im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Schulstraße“, besteht in einem Teilbereich des Plangebiets bereits umfassendes Baurecht. Der Bebauungsplan „Schulstraße“ wird durch den neuen Bebauungsplan „Laufach Ortsmitte Nord“ abgelöst. Wesentliche Änderungen bspw. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan ergeben sich keine Widersprüche zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Sonstige Pläne und Programme werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinflusst.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll durch gezielte Maßnahmen wie bspw. eine Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke und der Schaffung verbindlicher baugestalterischer Rahmenbedingungen die Entwicklung im Innenbereich der Siedlung gestärkt werden.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorzufindenden ökologischen Strukturen nach Möglichkeit erhalten und die Einbeziehung umfassender umweltrelevanter Festsetzungen geprüft werden.

Die verbindliche Festlegung der Art der baulichen Nutzung ist an die Festlegung eines verbindlichen immissionsschutzfachlichen Schutzanspruchs gekoppelt. Es ist bei Bedarf durch entsprechende Festsetzungen auf die Einhaltung der gängigen Immissionsrichtwerte hinzuarbeiten.

Die Festlegung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie von Grün- und Freiflächen trägt zum Erhalt des aufgelockerten Charakters, insbesondere im Bereich der Wohngebiete abseits der Ortdurchfahrt, bei. Durch die Festsetzung der GRZ wird eine Obergrenze für das Maß der Oberflächenversiegelung festgelegt. Diese soll sich im Rahmen des ortsüblichen und verträglichen bewegen.

Die Planung trägt zu besseren Rahmenbedingungen für Mensch und Umwelt bei und entspricht dem Leitbild einer nachhaltigen Bestandsentwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Maße des Möglichen sichergestellt und begünstigt.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der versiegelten Bodenfläche verbunden. Zusätzliche, bspw. immissionsschutzfachliche, Konflikte werden nicht geschaffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten. Im Gegenteil die Planung trägt zum Erhalt

der Schutzgüter bei. Gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung sind, auch mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen, nicht gegeben.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat auf nationale und europäische Umweltvorschriften keine erheblichen Auswirkungen. Es werden weder Natura 2000 Gebiete noch Schutzkategorien des nationalen Naturschutzrechts von der Planung berührt. Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein grundsätzlicher Konflikt ist nicht zu sehen.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf (...)

die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Die zu erwartenden Auswirkungen stehen vornehmlich mit nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässigen Versiegelungen durch private und öffentliche Bauvorhaben im Zusammenhang.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten, da es sich um eine behutsame Bestandsentwicklung handelt und keine wesentlichen Umstrukturierungen geplant sind.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Die zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich auf den Nahbereich des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage. Signifikante Auswirkungen, die über den Geltungsbereich hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Gegenüber der jetzigen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet erwarten. Zu einer Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten wird es nicht kommen. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebiets liegen nicht vor.

Voraussichtliche Beeinträchtigung: **unerheblich**

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen auf folgende Gebiete (...)

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nummer 8 des BNatSchG

Voraussichtliche
Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich



Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG,

Voraussichtliche
Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG,

Voraussichtliche
Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG,**

Voraussichtliche
Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG,

Voraussichtliche
Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

**Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG,
Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG
sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG,**

Voraussichtliche
Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Voraussichtliche Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 ROG,

Voraussichtliche Beeinträchtigung

Laufach ist ein zentraler Ort (Grundzentrum).

erheblich

unerheblich

in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Voraussichtliche Beeinträchtigung

erheblich

unerheblich

Mit dem ehem. Mainzer Amtshaus (D-6-71-139-41) befindet sich ein Baudenkmal im Plangebiet.

5. Zusammenfassende Bewertung

Die Gemeinde Laufach kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Laufach Ortsmitte Nord“ keine erheblichen Umweltauswirkungen, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB kann daher durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

6. Verfahrensablauf

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.07.2021 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die



Planung berührt werden können, bis einschließlich zum 20.08.2021 an der Vorprüfung beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht:

- Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsicht
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Folgende Behörden und sonstige öffentlicher Belange äußerten ihr Einverständnis:

- Landratsamt Aschaffenburg, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Kreisbaumeisterin gab an, das Regelverfahren zu bevorzugen, betonte aber, dass die Verfahrensentscheidung im Ermessen der Gemeinde liegt.

Wesentliche Bedenken wurden nicht geltend gemacht.

Laufach, den 2022-02-21

Rothenfels, den 2022-02-21

für die Gemeinde Laufach

.....

.....

Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner