

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lehen Nr. 2“



BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

Stand: 03.04.2024

Weidenberg, den 11.04.2023

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

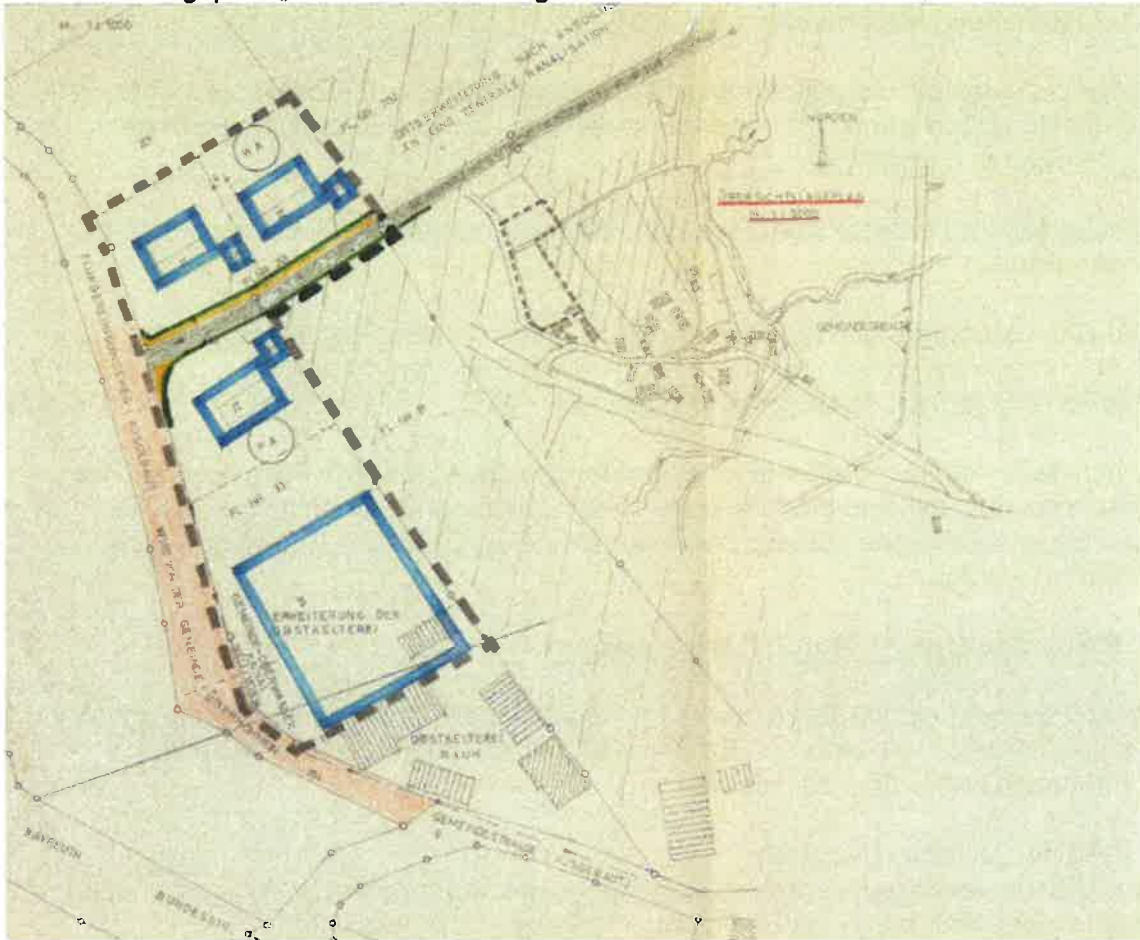


Inhaltsverzeichnis

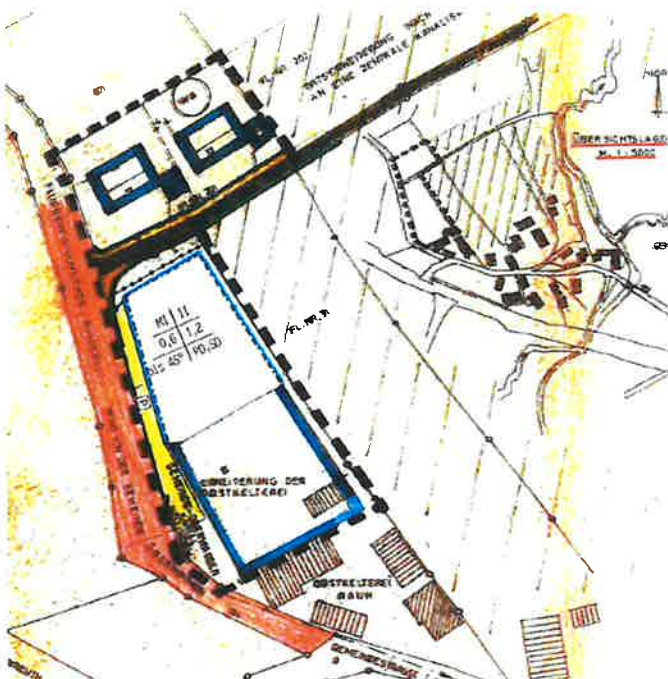
1. Ziele und Zweck der Änderungssatzung
2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Geltungsbereich
5. Erschließung
6. Flächennutzungsplan
7. Hinweise

1. Ziele und Zweck der Änderungssatzung

Der Bebauungsplan „Lehen Nr. 2“ erlangte im Jahr 1974 Rechtskraft.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Haderbaum“ – nicht maßstabsgetreu



Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 im Bereich der Obstkellerei geändert. Dabei wurde die Mischgebietsfläche erweitert.

Im jetzigen Änderungsbereich entsprechen die bisherigen Grenzen des Bebauungsplans nicht den tatsächlichen Grundstücksflächen. Daher soll der Geltungsbereich angepasst werden, dass auch die „Gartenflächen“ innerhalb liegen. Die Baufenster werden zwar etwas gelockert, jedoch sind für die Gartenflächen nur (verfahrensfreie) Nebenanlagen zulässig.

Aufgrund eines bereits genehmigten Vorbescheids für ein Einfamilienwohnhaus auf der Fl. Nr. 202, Gemarkung Lehen, wird der Bebauungsplan um eine Parzelle in diesem Bereich erweitert.

Die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans werden leicht gelockert bzw. konkretisiert.

Der Charakter der bestehenden Bebauung wurde bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt, um ein Einfügen der Bebauung (analog § 34 BauGB) in das Ortsbild zu gewährleisten.

Durch das Festlegen großzügiger Baugrenzen sowie größeren Freiheiten bei der Baugestaltung soll eine moderne, aber ortsbildeinfügende Bebauung ermöglicht werden. Auch eine verdichtete Bebauung sowie energetische Bauweise sollen gefördert werden.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Es soll bewusst eine größere Freiheit an Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren bestehen, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte Planbereich außer Acht zu lassen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hierbei wird auch die Erweiterung um eine Parzelle berücksichtigt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen haben den Zweck, Abstände zu den Straßenrändern und zur umgebenden Bebauung zu definieren und die Situierung der Hauptgebäude zur Straße hin zu gewährleisten.

2.3 Flächen für Nebenanlagen

Verfahrensfreie Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Als Begrenzung wird auf die Abstandsflächenregelungen der BayBO verwiesen. Für das bereits bestehende größere Nebengebäude wurde eine separate Fläche zur Bestandssicherung inkl. kleiner Erweiterungsmöglichkeit festgelegt. Aufgrund der geringeren städtebaulichen Bedeutung wurde die Dachform hierfür freigelassen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl an möglichen Vollgeschossen wurde konkretisiert, sodass Gebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen möglich sind.

2.5 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Es wurden die Orientierungswerte der BauNVO gewählt.

2.6 Immissionen

Auf Hinweis des Landratsamts wurde zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnissen eine Festsetzung zur Ausrichtung von schützenswerten Räumen auf dem Grundstück 202/3 getroffen.

2.7 Sonstiges

Das Walmdach wurde als zulässige Dachform zum Satteldach ergänzt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Marktgemeinde Weidenberg im Ortsteil Lehen.



4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummern, 201, 201/2, 202/1 (TF), 202/2 (TF), 203 (TF) und 203/3 alle Gemarkung Lehen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die bestehenden Ortsstraße gesichert. Da keine Änderung geplant bzw. notwendig sind, kann auch eine barrierefreie Erschließung nicht berücksichtigt werden. In der Ortsstraße liegen bereits die gemeindliche Wasserleitung sowie der gemeindliche Mischwasserkanal. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Änderung an der Erschließungsanlage geplant.

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst.

7. Hinweise

Gewerbliche Nutzungen:

Im Nordwesten befindet sich ein gewerblicher Lagerplatz und im Südwesten ein Gewerbebetrieb. Davon ausgehende Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

Bauverbotszone und Immissionen B22:

Es können keine Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B22 wegen der ausgehenden Immissionen geltend gemacht werden. Auf die Bauverbotszone von 20,00 m, gemessen ab dem Rand der befestigten Fahrbahnkante, wird hingewiesen.

Bodendenkmäler:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.

UMWELTBERICHT

Die Erweiterungsflächen im Bereich der Fl. Nr. 201 und 201/2, beide Gemarkung Lehen, werden bereits als Gartengrundstücke der angrenzenden Bebauung genutzt. Teilweise werden hier beispielsweise Kartoffeln angebaut. Die Grundstücke 202/2 und 202/3, beide Gemarkung Lehen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich als Wiesenflächen bewirtschaftet.

Die betroffenen Flächen haben, auch aufgrund Ihrer Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand sind keine erheblichen Einwirkungen auf da Schutzgut Mensch zu erwarten. Auf den bestehenden Gewerbebetrieb sowie einen Lagerplatz wurde hingewiesen. Für die Flurnummer 202/3 wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Größere Einwirkungen sind jedoch weder durch Gewerbe, noch durch den Verkehr (insbesondere die B22) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutzrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Kartierte Biotope sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung von Flächen als Wohngebiet ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Die Ausführung von privaten befestigten Flächen wird in versickerungsfähiger Ausführung empfohlen. Eine naturnahe Gestaltung der Gärten wird angeregt. Durch die Festlegung von Baufenstern soll die Versiegelung flächenmäßig eingeschränkt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung wird an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht auszugehen. Klimatische Einflüsse sind auf Grund der geringen Größe des Gebiets nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes ist von geringer Wertigkeit. Es wird eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung Ortsbilds in geringem Umfang geschaffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche berechnet sich nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“:

Fläche der Erweiterung des Wohngebiets: 3.146 m² x max. GRZ: 0,4
= max. versiegelte Fläche: 1.258,40 m²

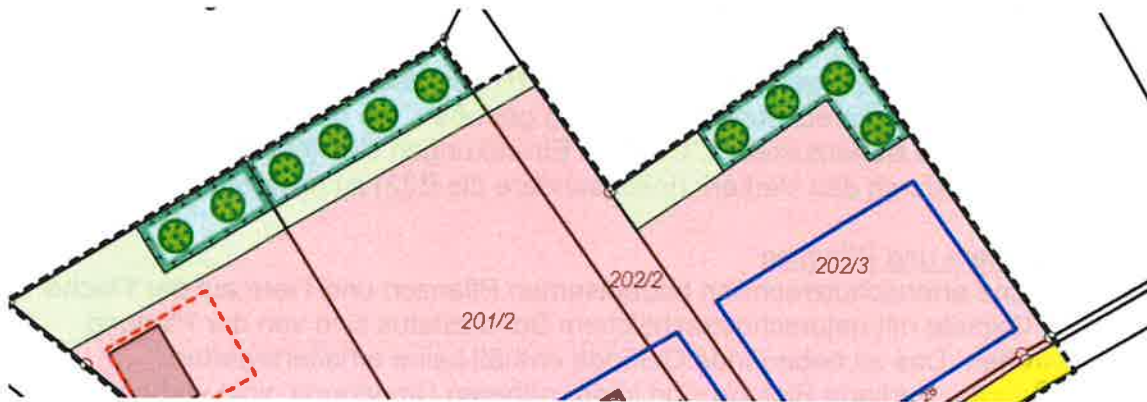
Ermittlung Kompensationsfaktor:

Einstufung des Plangebiets: Grünland/Acker und GRZ > 0,3, daraus folgt TYP A Gebiet geringerer Bedeutung (Ackerland/intensiv genutzte Grünfläche) Kategorie 1

Als Kompensationsfaktor wird daher 0,4 gewählt.

Ausgleichende Fläche: $1.258,40 \text{ m}^2 \times 0,4 = 503,36 \text{ m}^2$

Der Ausgleich soll auf den Grundstücken Fl. Nr. 201, 201/2 und 202/3, alle Gemarkung Lehen, also im Geltungsbereich, auf einer Fläche von ca. **505 m²** erfolgen.



Auf den angegebenen Flächen wird ein Obstbaumbestand mit Hochstämmen gepflanzt. Die Bäume werden dauerhaft entwickelt und gepflegt. Gehölzschnitte erfolgen nur in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar. Die anzulegende Streuobstwiese wird extensiv genutzt, d. h. 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15.06., Mähgutabfuhr, Verwendung von Messermähwerk, Schnitthöhe max. 8 cm, kein Mulchen, Belassen eines Altgrasstreifens von ca. 10 % mindestens ein komplettes Jahr lang, dann Wechsel der Lage. Ebenso ist bei Einsaaten nur gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Artenliste:

Äpfel: Klarapfel, Knäckerla, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Hauxapfel, Rheinischer Winterrambur, Brettacher, Boikenapfel

Birnen: Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Alexander Lucas, Mollebusch

Kirsche: Burlat, Teickners Schwarze Herzkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina

Weitere Arten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Auf die Möglichkeit einer Beratung durch den Landschaftspflegeverband Weidenberg und Umgebung wird hingewiesen.

Umsetzung der Maßnahmen

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) Für die Ausgleichsflächen wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern und der Marktgemeinde Weidenberg bestellt.