



Markt Falkenberg

Änderung Bebauungsplan „Hirtgarten“ Begründung gem. § 2a BauGB

Qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
28.01.2020



Luftbild
mit Darstellung des Planungsbereichs

Fassung: Entwurf 28.01.2020

Inhalt

A	ALLGEMEINES	3
B	PLANUNGSGEGENSTAND	3
B 1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
	a) Planungserfordernis	6
	b) Planungsbefugnis	6
	c) Erforderlichkeit	6
	d) Geltungsbereich	6
C	PLANUNGSINHALTE	7
C1	EINORDNUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	7
C2	BESCHREIBUNG DER AUSSGANGSSITUATION	8
C3	FESTSETZUNGEN	9
C3.1	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	9
C4	UMWELTBERICHT	12
C5	AUSWIRKUNGEN	14
C6	VERFAHREN	15

A Allgemeines

Die Begründung (§ 2 a BauGB) ist Grundlage für die Beurteilung und die spätere Realisierung des Bebauungsplans. Sie dient während der Planaufstellung

1. der Unterrichtung der Öffentlichkeit und
2. der beteiligten Träger öffentlicher Belange.
3. Die Begründung soll diesen Beteiligten ermöglichen, mit sachbezogenen Anregungen an der Planung mitzuwirken. Sie soll knapp und allgemein verständlich gefasst sein.

Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planung gem. § 2a Satz 2 BauGB werden dargelegt. Die Begründung rechtfertigt die Planung, weist deren Erforderlichkeit nach und die einzelnen Festsetzungen und legitimiert die wesentlichen planerischen Entscheidungen. Hier werden die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung und Auswirkungen dargelegt, die sich aus der Planung und ihrem Vollzug ergeben. Anhaltspunkt für mögliche betroffene Belange kann die Liste unter § 1 Abs. 6 BauGB sein. Zur Begründung einzelner planerischer Entscheidungen werden die Ergebnisse der Grundlagenermittlung herangezogen (z. B. Angaben zu Bevölkerungsentwicklung, vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, etc.).

Die Begründung wird die Zielrichtungen der einzelnen getroffenen Festsetzungen belegt, wodurch sich im Vollzug, wenn es z. B. um die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB geht, u.a. entscheiden lässt, ob Grundzüge der Planung berührt sind oder nicht.

In der Begründung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt (§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB).

B PLANUNGSGEGENSTAND

B 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANUNG

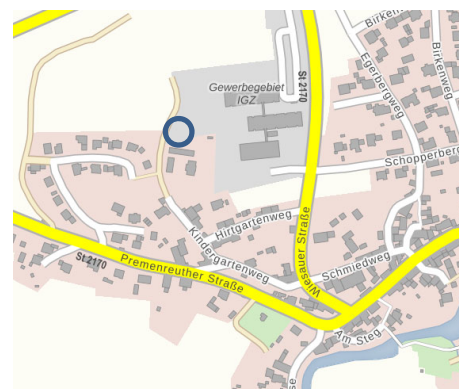
Das Baugebiet „Hirtgarten“ im Markt Falkenberg, wird räumlich abgegrenzt:

Westen
durch das Baugebiet Schäferkapelle und eine landwirtschaftliche Nutzfläche Felder und Wiesen

Norden
landwirtschaftliche Nutzfläche Felder und Wiesen sowie ein Gewerbegebiet für einen IT-Dienstleister

Süden
Wohnbebauung

Osten
Wohnbebauung



Der Bebauungsplan „Hirtgarten MI 1- 3, GE1“ aufgestellt und ist mit Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Die Aufstellung erfolgte aufgrund der Zielsetzung für die zukünftige Ortsentwicklung ins-besondere für die Ansiedlung nachhaltiger Arbeitsplätze in Falkenberg und den erforderlichen Folgenutzungen Wohnen und der Versorgung sowie zur weiteren Entwicklung kultureller Einrichtungen, z.B. die Sanierung der Burg Falkenberg.

Der B-Plan „Hirtgarten ist durch Nutzungszonierungen geprägt um den städtebaulichen Kontext aufzunehmen:

MI 1	Gewerbe, IT-Dienstleister
M2	Wohnen
M3	Wohnen
GE ₁	Gewerbe, IT Dienstleister

Mit diesen Entwicklungen der Arbeitsplätze soll eine ortsspezifische städtebauliche Eigenart erreicht werden, die einen städtebaulich angemessenen, zeitgemäßen Eintrag in den Ortsgrundriss zulässt.

Diese ursprünglichen Ziele haben sich sukzessiv nach Aufstellung des Bebauungsplanes und den Folgeplänen sowie den zügigen Realisierungen positiv eingestellt. Allerdings bleibt im Verhältnis zu den modernen, nachhaltigen Arbeitsplätzen die Entwicklung von Wohnbauflächen deutlich abgehängt.

Um eine innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für eine Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB angestrebt.

Inhalt des Änderungsverfahrens ist die Entwicklung einer weiteren Wohnnutzung „M 4“ innerhalb des B-Plans Hirtgarten, eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den dargelegten Nutzungszonierungen.

AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der Marktrat von Falkenberg hat die Änderung des Bebauungsplanes Hirtgarten MI 1-3 und GE₁ um eine weitere Zonierung MI 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich der Änderung des B-Planes um den Gebietstyp MI 4, für eine Wohnnutzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.420 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgelegt.

Geltungsbereich,	2.420 m ²
Verkehrsfläche im Geltungsbereich,	545 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche =	1.840 m ²
Zulässige Grundfläche 0,6 * 1.840 m ² =	1.104 m ²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Darauf folgt: Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

PRÜFUNG DER ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
 - b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben
Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- mit der Bebauungsplanänderung „Hirtgarten MI 4“ ist kein Vorhaben verbunden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.
- zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter
Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).
- mit dem Bebauungsplan Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt

Es ist festzustellen, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplan MI 4 Hirtgarten um kein Vorhaben handelt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Daraus folgt:

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

VERFAHRENSABLAUF

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

UMWELTPRÜFUNG UND EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche

Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m²

Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

a) Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Fläche für eine maßvolle bauliche Entwicklung in Anbindung der vorhandenen Baustruktur geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Baurecht gegeben.

b) Planungsbefugnis

Die Planungsbefugnis wird für Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung von der Gemeinde definiert und entwickelt.

c) Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit stellt keine sonderlich hohe Schranke für das Planungsermessen der Gemeinde dar. Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Bauvoranfragen für den Geltungsbereich liegen dem Markt Falkenberg bereits vor.

Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes Zeit in Anspruch nimmt, ist der Markt Falkenberg somit entsprechend seiner Versorgungspflicht nunmehr gefordert neues Bauland zu planen und zu erschließen. Die Gemeinde entspricht in diesem Punkt den Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung, indem sie die bauliche Eigenentwicklung für den Markt Falkenberg fordert.

d) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,2 ha stellt eine Fläche im Innenbereich dar, die gemäß § 13a im vereinfachten Verfahren einbezogen werden soll. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

Der Bedarf der vier Wohnbaugrundstücke wurde von der Regierung der Oberpfalz, SG 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung anerkannt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 b i. V. mit § 13 a BauGB. Gemäß § 13 b BauGB werden Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zu begründet. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha liegt der Bebauungsplan innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

anschließen. 2Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

C PLANINHALTE

C1 EINORDNUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB),

Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Landesentwicklungs-programms Bayern 2018 (LEP).

1. ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2. 1 Z)
2. soll die Ausweisung neuer Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3. 1 G)
3. sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3. 1 G)
4. sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)
5. sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. (3.3 G)
6. sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)

Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung des LEP 2018 werden berücksichtigt. Für die Siedlungsentwicklung wird jedoch nicht ausschließlich der demographische Wandel berücksichtigt, sondern auch städtebauliche Entwicklungen, die vom Markt Falkenberg seit Jahrzehnten konsequent erfolgreich umgesetzt werden:

1. Stärkung und Revitalisierung der Innenentwicklung für die Funktionsbereiche Wohnen, Dienstleistung, Handwerk
2. Entwicklung der Innerörtlichen Freiflächen, Funktion und Gestalt
3. Entwicklung kultureller und sozialer Einrichtungen
4. Revitalisierung der Burg Falkenberg, Tagungszentrum
5. Revitalisierung der Kindergärten
6. Revitalisierung landwirtschaftlicher Gebäude für Dienstleister
7. Ansiedlung eines IT-Betriebs mit überregionaler Bedeutung Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen für die junge Bevölkerung von Falkenberg und aufgrund des dynamischen Wachstums für die Region und überregional.

Durch diesen Maßnahmenmix ist es gelungen die Lebensqualität im Markt Falkenberg erheblich zu steigern.

Für den „Pirker Weg“ geht es um einen Bedarf an Wohnbauflächen für Nachgeborene, die ggf. ihren Wohnstandort Falkenberg verlassen müssten, da keine verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden sind.

Ein Prinzip, erst wenn das letzte Wohnbaugrundstück mit Kümmernutzung oder aktuell nicht verfügbare Grundstücke im Markt Falkenberg ggf. durch den Generationswechsel erfolgreich dem Grundstücksmarkt zugeführt werden kann und bebaut wurde, besteht Bedarf für Neubauflächen, führt zur Stagnation der Entwicklung und ggf. zu einem weiteren Bevölkerungsverlust. Die Präferenzen von Selbstnutzern und von Alteigentümern verursachen in der gegebenen Stagnation einer städtebaulichen Entwicklung lange Transaktionszeiten, die kurzfristig nur aufgelöst werden können, wenn maßvoll Bauland entwickelt wird.

C 2 BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION DES GEBIETS



BESTAND UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Gegenwärtige Nutzung

Die Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut. Es handelt sich um Wiesengrundstück – eine private Grünfläche.

EINBINDUNG IN DEN STÄDTEBAULICHEN KONTEXT:

Süd-Westen

Siedlungsgebiet, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser WA und MI, mit städtebaulich prägenden Hausgärten.

Norden,

Unbebaute Flächen, landwirtschaftlich genutzt

Osten

Gewerbegebiet IGZ – IT-Büroflächen, Betriebsverwaltung, MI und GE

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über den Kindergartenweg

LAGE IM ORTSGEFÜGE

Der Änderungsbereich des B-Plans Hirtgarten liegt im nordwestlichen Bereich von Falkenberg

TOPOGRAPHIE:

Das Gelände ist durch eine Südlage mit einer Gefällrichtung von Norden nach Süden charakterisiert.

TYOLOGIE

Im unmittelbaren Anschluss nach Süden ist ein 2-geschoßiges Gebäude mit einem größeren Geländeumgriff vorhanden, flachgeneigtes Dach. Im Westen, dem Baugebiet Schäferkapelle, wurden in offener Bauweise Wohngebäude II oder E+D mit Steildächern errichtet. Im Osten und Nordosten bestehen Gebäude II bis IV mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Dächern.

FREIFLÄCHEN

Grüngestaltung nicht versiegelt.

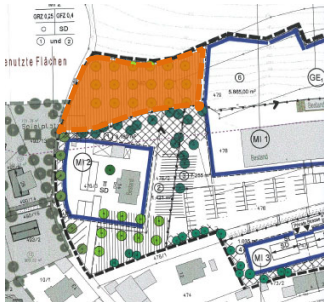
EINGRÜNUNG

Eine räumlich wirksame Eingrünung im Bereich besteht an der Südseite des Grundstückes.

Landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden

Es handelt sich weitgehend um Acker- und Grünland

B-Plan Hirtgarten – Auszug mit Änderungsbereich Grundstück zuzüglich Erschließung



C 3 FESTSETZUNGEN

C 3.1 WESENTLICHE GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Um die permanenten Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Falkenberg etwas abdecken zu können, wird die B-Plan-Änderung „Hirtgarten“ im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Süden und Westen entwickelt. Es wird eine weitere Nutzungszonierung Wohnen eingeführt. Die Baulandnachfrage ist damit nicht erschöpfend abgedeckt. Nach einem längeren Zeitraum handelt es sich um ein weiteres Gebiet, nach dem Gebiet „Priker Weg“ mit 4 Parzellen, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Ziel einer deutlichen Zunahme der Arbeitsplätze in Falkenberg. Es handelt sich um eine Innenentwicklung.

Andere Grundstücksausprägungen im Markt Falkenberg, wie z.B. evtl. Gebäudeleerstände, Kümmernutzungen, freie Flächen innerhalb des Ortsgefüges tangieren o.g. Flächenbedarf nicht.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen, eine umsetzbare Bebaubarkeit des Geländes herbeizuführen und eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung und die Gegebenheiten zu integrieren.

Das Konzept sieht eine Erweiterung der vorhandenen Baustruktur im Westen vor. Durch die beabsichtigte Entwicklung der Flächen kann die bereits realisierte Entwicklung im Bereich des Pirker Wegs sinnvoll ergänzt und ein Siedlungsrand erzeugt werden.

Eine für den Standort ist es das Ziel eine angemessene bauliche Nutzung mit Wohngebäuden, welches sich auch aus dem Leitbild des Marktes Falkenberg ableitet zu ermöglichen. Durch die Planung soll dem Bedarf an einem gebietspezifischen Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern Rechnung getragen werden.

Anliegen dieser Planung ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

SCHLANKER B-PLAN

Die Änderung des B-Planes wurde als Schlanker-B-Plan entwickelt, da es sich hinsichtlich der Fläche um einen kleinen Bereich handelt. Die vorgenommenen Festsetzungen bieten die Gewähr, dass eine angemessene Qualität entstehen wird. Enge Festsetzungen können in der konkreten Situation die Entscheidungsfreiheit der am Bau Beteiligten unangemessen beschränken. Lange Verfahren, verursacht durch komplizierte Bebauungspläne, die oft Befreiungen von Festsetzungen oder Umplanungen der Bauvorhaben nach sich ziehen und ggf. unnötig die Baukosten erhöhen.

Es wurde angestrebt, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität des Baugebiets auf ein vertretbares Maß zurückzuführen. Ziel war dabei der jeweiligen Situation angemessene Planungen mit einem klaren städtebaulichen Konzept sein, die mit wenigen, sinnfälligen und eindeutigen Festsetzungen umgesetzt werden können.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 BauGB)

Aufgrund der Rahmendbedingungen sind im Markt Falkenberg keine angemessenen Bauflächen für eine Wohnbebauung vorhanden. Der Markt Falkenberg hat sich deshalb dafür entschieden, im Bereich des „MI Hirtgarten“, durch eine Änderung des B-Plans gem. § 13 a BauGB eine weitere Wohnnutzung als Nutzungszonierung vorzunehmen.

Die Festsetzung erfolgt nach § 6 BauNVO Mischgebiet (MI). In einem Mischgebiet stehen die Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetrieb“, gleichberechtigt nebeneinander. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten dominieren, es dürfen aber Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Anders als bei Kerngebieten ist es in Mischgebieten nicht möglich, im Bebauungsplan für Teile des Gebietes einen bestimmten Wohnanteil (oder auch einen bestimmten Anteil gewerblicher Nutzung) festzulegen (BVerwG 12.12.1990, BauR 1991, 169). Die gleichberechtigten Nutzungsarten bleiben durch die Einführung einer weiteren Nutzungszonierung erhalten.

Da es Ziel der Gemeinde ist, einer möglichen schleichenden Entmischung eines Bestandsgebietes entgegenzuwirken oder in dem Baugebiet eine Nutzungsmischung entsprechend einem Mischgebiet sicherzustellen, sind daher regelmäßig textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan erforderlich.

gem. Abs. 2, Ziff. 1 Wohngebäude als Nutzungszonierung, MI 4 analog den Festsetzungen des rechtskräftigen „B-Plan Hirtgarten“. Die Abgrenzung der Nutzungszonierung innerhalb des Baugebietes wurde durch die Baugrenzen der jeweiligen Nutzungsart und deren Nummerierung umfassend und unmissverständlich dargestellt.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise zur Gewährleistung des städtebaulichen Konzepts in Fortführung der Siedlungsstruktur im Westen bestimmt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Fassung des öffentlichen Raumes wird die Firstrichtung der Hauptgebäude verbindlich vorgegeben, um in diesem topographischen Bereich des Siedlungsrandes eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Auf dem Planungsgebiet ist der Bau von maximal 4 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen wurden im B-Plan fixiert.

Der Ortsrandbereich soll durch ein aufgelockertes Erscheinungsbild geprägt werden. Deshalb wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von max. 1,2 gem. BauNVO § 16 Abs. 1 festgesetzt.

Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der angrenzenden Bebauung. Eine Straßenbegrenzungslinie wird außerhalb der Grundstücke festgesetzt; damit gilt die Grundstücksfläche als Bemessungswert der Grundflächenzahl.

In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung im Westen und Süden sowie im Osten wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt.

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 ZIFF. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Straßendimensionierung ist für das Baugebiet ausreichend bemessen. Die Funktion wurde vom Ing.-Büro Bork Falkenberg überprüft

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Einfriedungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a/b)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen im Süden bleiben in der Form von Bäumen erhalten.

Auf den Baugrundstückstücken werden private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt.

Das Niederschlagswasser bleibt auf dem Grundstück. Die befestigten Flächen sind konstruktiv als wasserdurchlässige oder teildurchlässige Strukturen möglich.

IN BETRACHT GEZOGENEN ALTERNATIVEN

Hier wurde der Bestand an Wohnbaugrundstücken und deren Verfügbarkeit für Bauwillige analysiert. Insgesamt besteht grundsätzlich ein kurzfristiger Nachfragestau. Ein mittel und langfristiger Bedarf wird im Rahmen eines Entwicklungskonzepts für den Markt Falkenberg umfassend bearbeitet. Im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, für die noch keine B-Pläne entwickelt wurden, besteht aktuell generell keine Abgabebereitschaft. Die Auseinandersetzung mit diesen Flächen erfolgt im o.g. Entwicklungskonzept als Vorstufe zur Überarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

GRÜNDE FÜR DIE ABWÄGUNG (§ 1 ABS. 7 BAUGB)

Die im Rahmen bereits intensiv und mehrfach durchgeführter Betroffenenbeteiligungen wurden bei der Entwicklung der Änderung umfassend berücksichtigt.

- Die Erschließung des Baugrundstücks über den Kindergartenweg. In diesem Zusammenhang eine Anbindung an das Baugebiet „Schäferkapelle“ über einen bestehenden Fuß- und Radweg, der für Entsorgungsfahrzeuge hinsichtlich der Dimension geeignet ist.
- In Abwägung dieser Flächenverfügbarkeit im Markt Falkenberg ist die Bebauungsplanänderung aus Sicht der Gemeinde sinnvoll.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN (§§ 45 FF. BAUGB)

Zur Neugestaltung des Gebietes ist es nicht erforderlich die Grundstücke neu zu ordnen. Die Erschließungsanlagen sind im Eigentum des Marktes Falkenberg. Das Baugrundstück ist im Eigentum des Bauwerbers.

Die Erschließungsanlagen werden auf der Grundlage des Vorkonzepts vom Ing. Bork Falkenberg hergestellt. Der erforderliche Straßenraum ist im Eigentum vom Markt Falkenberg.

HERSTELLUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (§§ 123 FF. BAUGB)

Die Erschließungsanlagen werden auf der Grundlage des Vorkonzepts vom Ing. Bork Falkenberg hergestellt. Der erforderliche Straßenraum ist im Eigentum vom Markt Falkenberg. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt nach landesrechtlicher Vorschrift.

C4 UMWELTBERICHT

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der „Normal-Landschaft“ greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.

Dementsprechend sind auf den Flächen der Baugrundstücke landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind von den Eigentümern dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Vereinfachtes Vorgehen

Im konkreten Planungsfall wird für die Abwägung zur der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen gem. nachstehender Tabelle eingesetzt. Diese Vorgehensweise ist angezeigt, da es sich um ein kleineres Baugebiet handelt.

0	Planungsvoraussetzungen	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
	Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	<input type="checkbox"/> ja
1	Vorhabenstyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Mischgebiet, mit einer Nutzungsbeschränkung für Wohnen	<input type="checkbox"/> ja
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ entspricht der BauNVO	<input type="checkbox"/> ja
2	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen	<input type="checkbox"/> ja
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	<input type="checkbox"/> ja
3	Schutzgut Boden	
3.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	<input type="checkbox"/> ja
4	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input type="checkbox"/> ja
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input type="checkbox"/> ja
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input type="checkbox"/> ja
5	Schutzgut Luft/Klima	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/> ja
6	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input type="checkbox"/> ja
	Landschaftsbild Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt	<input type="checkbox"/> ja
6.2	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, Alle Fragen wurden mit „ ja “ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Dies ist grundsätzlich bereits in § 13 a BauGB (3) geregelt.	<input type="checkbox"/> ja
	U.a. wurde ortsüblich bekannt gemacht: dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.	

Nachdem die ökologischen Belange im Markt Falkenberg prinzipiell einen hohen Stellenwert besitzen, erfolgen Vorschläge und Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken, die jedoch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten offen halten, soweit die grundsätzlichen Zielsetzungen eingehalten werden, nämlich den Biotopwert, „Ökospunkte“ gegenüber dem Bestand deutlich, um mind. 50%, zu erhöhen.

Artenschutz

Für den B-Plan wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

C5 AUSWIRKUNGEN

AUSWIRKUNGEN (§ 180 BAUGB)

Der Bebauungsplan wirkt sich voraussichtlich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar.

FINANZIELLEN AUSWIRKUNGEN, DIE SICH FÜR DIE GEMEINDE FINANZIERUNG

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit entstehen durch folgende Positionen:

- Aufstellung des Bebauungsplanes (Artenschutz und Umweltbericht)
- Straßenplanung
- Herstellung der Straßen,
- Herstellung der Kanalisation
- Unterhaltung und Pflege der Infrastruktur

C6 VERFAHREN

Ablaufschema

