

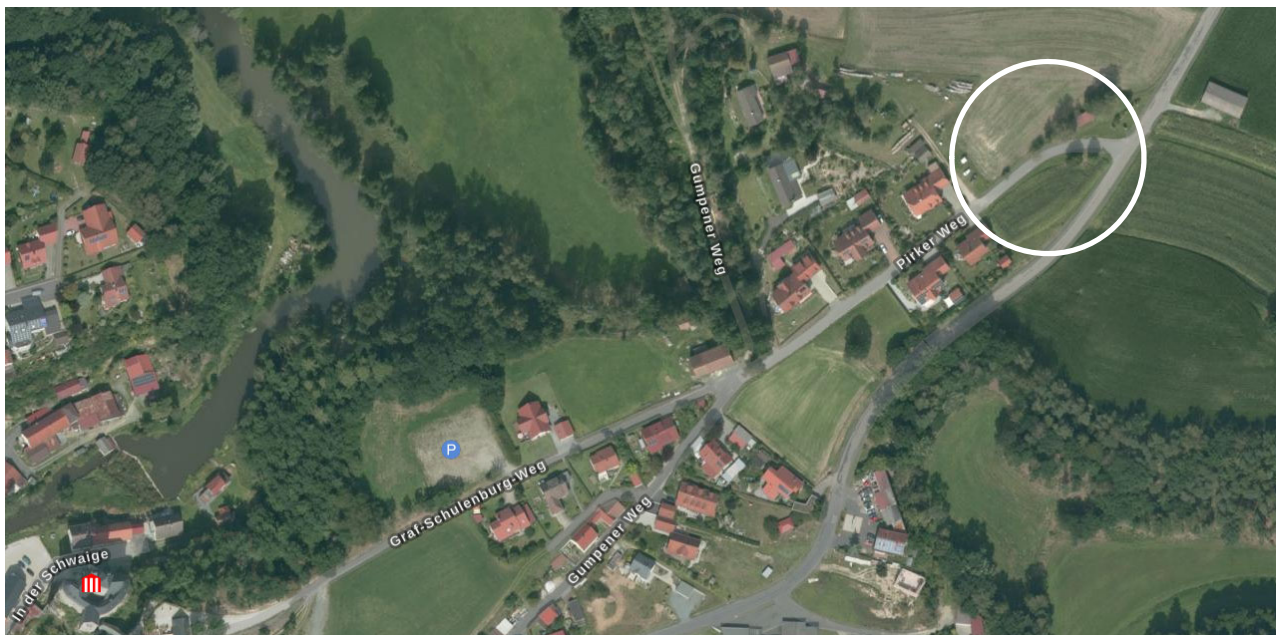


Markt Falkenberg

Bebauungsplan „Pirker Weg“ Begründung gem. § 2a BauGB

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

Luftbild
mit Darstellung des Planungsbereichs



Fassung:

Entwurf

25.06.2019

Inhalt

1.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	3
3.	Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung	3
4.	Anlass und Ziele der Planung	4
5.	Städtebauliches Konzept	4
6.	Planinhalte des Bebauungsplanes	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
6.4.	Flächen für Stellplätze	6
6.5.	Erschließung	6
6.6.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	6
6.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
6.8.	Umweltschützende Belange	7
6.9.	Gestalterische Festsetzungen	8
7.	Immissionsschutz	8
8.	Maßnahmen zur Bodenordnung	
9.	Altlasten	8
10.	Denkmalschutz	8
11.	Ablaufschema	9

1. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha am östlichen Siedlungsrand des Marktes Falkenberg.

Folgende Grundstücke sind in den Geltungsbereich mit einbezogen:
Fl.-Nr. 314 (Teilfläche); 92/2; 275 (Teilfläche) und; 276 (Teilfläche) der Gemarkung Falkenberg

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung des B-Planes durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt.

2. VORHANDENE NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Die Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche.

Einbindung in den städtebaulichen Kontext:

Westen
Siedlungsgebiet, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Norden, Osten und Süden
Unbebaute Flächen, landwirtschaftlich genutzt

3. BESTEHENDES UND KÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aus.

Auszug FN-Plan mit schematischer Darstellung des Planungsgebiets

BENACHBARTE BEBAUUNGSPLÄNE

Es sind keine Bebauungspläne im unmittelbaren Anschluss an die Entwicklungsfläche vorhanden. Im Westen grenzt ein MD an.

SONSTIGE SATZUNGEN UND BESTIMMUNGEN

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Sanierungsgebietes im Markt Falkenberg.

Bebauungsplan

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 314; 275; 276; TF 341/5 (Pirker Weg) der Gemarkung Falkenberg.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB, der für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen das Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vorsieht.

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,35 ha. Im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgte Zielsetzung erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich), Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, Beschränkung auf Grundfläche bis zu 1 ha netto, Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden). Im Übrigen, insbesondere zu den Rechtsfolgen, kann vollinhaltlich auf die Ausführungen unter Kapitel V/4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung verwiesen werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Umweltbelange materiell-rechtlich weiter zu prüfen sind, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren insoweit ggf. wegfallen kann.

4. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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 Ortslage vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen kann die bereits realisierte Entwicklung im Bereich des Pirker Wegs sinnvoll ergänzt und ein Siedlungsrand erzeugt werden.

Eine für den Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohngebäuden ist planerisches Ziel, welches sich auch aus dem Leitbild des Marktes Falkenberg ableitet.

Durch die Planung soll dem Bedarf an günstigem Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern Rechnung getragen werden.

Erfordernis:

Um die permanenten Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Falkenberg abdecken zu können, wird der B-Plan „Pirker Weg“ entwickelt. Die Baulandnachfrage ist damit nicht erschöpfend abgedeckt. Es handelt sich um ein erstes Gebiet, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Diese Entwicklung korrespondiert mit der kräftigen Zunahme der Arbeitsplätze in Falkenberg.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Planung wurde mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Nutzung im Bereich Wohnen zu realisieren. Diese Funktion stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs im Westen des Baugebiets dar. Hinsichtlich der städtebaulichen Disposition der Gebäude entspricht das Konzept der vorhandenen Siedlungsstruktur.

6. PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Entsprechend den zugrundeliegenden Zielen der Planung werden die Gebiete im Bebauungsplanbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Diese Nutzungsart stellt einen harmonischen Übergang der Nutzungsstrukturen von der Landschaft in den Siedlungsraum dar

VERKEHRSFLÄCHEN

Für die Erschließung der Wohngebäude wird eine Dorfstraße entwickelt. Die nördlichen Nebenflächen werden standortgerecht mit einer ökologisch nachhaltigen Wiese begrünt.

6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 17 BauNVO, Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wurde im B-Plan mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ1.2 festgesetzt.

6.3. BAUWEISE

Es wurde eine offene Bauweise „O“ im B-Plan festgesetzt.

6.4. Flächen für Stellplätze

Für Stellplätze werden im Geltungsbereich Garagen ausgewiesen. Soweit durch die unterschiedlichen, temporären Nutzungen ein Stellplatzbedarf entstehen sollte, kann dieser mögliche Bedarf in den öffentlichen Straßenräumen abgedeckt werden.

6.5. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung wird über den Pirker Weg gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung wurde durch eine Studie vom IB Bork, Falkenberg nachgewiesen

6.6. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Planung Niederschlag, Versiegelung,
Oberkante Gebäude

Anfallendes Niederschlagswasser ist gleichmäßig zu versickern.
Die Einleitung gesammelten Niederschlagswassers bedarf in der Regel einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Bodenversiegelung wird auf ein Mindestmaß begrenzt.
Gebäudeöffnungen werden zum zu Schutz vor ggf. wild abfließendem Wasser bei Starkregen mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände gelegt werden.

Schmutzwasser wird der Kläranlage über das öffentliche Kanalsystem zugeführt.

6.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Neben den Festsetzung des Pflanzgebots, heimischer Obstbäume und der Empfehlung von heimischen Hecken in dem B-Plan werden folgende Pflegehinweise aufgenommen und bei den Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt:

„Pflege der Flächenbegrünung extensiv – Mahd max. 2x/Jahr, im Bereich der öffentlichen Grünfläche.



1.Mahd nicht vor dem 1.7. kein Mulchen erlaubt.
Das Mähgut ist ordnungsgemäß abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen,
Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

6.8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Diese Belange wurden im Rahmen der Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit gem. § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB bewertet.

Grundsätzlich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die Notwendigkeit einer Umweltprüfung besteht daher nicht. Im Einzelnen wurde dies wie folgt analysiert:

a) MENSCH, KULTUR, SONSTIGE SACHGÜTER

Durch die Wohnnutzung des Planungsbereichs sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten – durch die großflächigen unversiegelten Flächen werden die vorhandenen Gegebenheiten weitgehend erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch den vorliegenden B-Plan nicht erwartet.

b) PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Fläche weist keinen Baumbestand, Hecken o.ä. auf. Die Wohnungsnutzung und die Gärten im Zusammenhang mit den Neupflanzungen der Bäume und der extensiven Gestaltung der Flächenbegrünung im Bereich der öffentlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Artenvielfalt und Biodiversität. Negative Auswirkungen werden somit auf Pflanzen, Tiere sowie die biologische Vielfalt durch den vorliegenden B-Plan nicht erwartet.

c) LANDSCHAFT, ORTSBILD

Die Fernwirkung auf den Markt Falkenberg – sowohl die Ortssilhouette als auch die Einbindung des Orts in die Landschaft wird nicht negativ beeinflusst.

Es werden ortstypische Baukörper und Freiflächen entwickelt. Insofern sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf diesen Themenkomplex zu erwarten.

d) BODEN

Durch die großzügig dimensionierten Grundstücke bleibt ein relevanter Anteil unversiegelter Flächen von Bebauung freigehalten.

Es sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

e) WASSER

Durch den hohen Anteil nicht versiegelter Flächen wird das Regenwasser wieder einer Versickerung zugeführt. Der natürliche Kreislauf der Versickerung von Oberflächenwasser wird dadurch ermöglicht. Die geplanten Nutzungen führen nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers. Die Abwässer aus den Funktionen der Gebäude werden dem Abwassersystem der Gemeinde Markt Falkenberg zugeführt.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den vorliegenden B-Plan daher nicht zu erwarten.

f) KLIMA/LUFT

Sowohl die weitgehend erhaltene Entsiegelung der Fläche, als auch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen werden sich positiv auf die Themen Klima und Luft auswirken. Luftaustausch und Nacht-Abkühlung aufgeheizter Flächen im Sommer werden sich aufgrund der extensiven Gestaltung und Pflanzung zahlreicher neuer Bäume einstellen. Relevante negative Auswirkungen sind durch den vorliegenden B-Plan nicht zu erwarten.

6.9. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und im B-Plan festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand vom Markt Falkenberg. Aufgrund der Wohnfunktion und der Entfernung zu weiteren Gebäude im MD Gebiet sind durch die Nutzung des Plangebiets keine relevanten Immissionen auf diese Gebiete zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9. Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die ursprünglich vorhandenen Altlasten, verursacht durch den Betrieb der Porzellanfabrik wurden im Rahmen der Niederlegung des Objekts vollständig beseitigt. Eine Altlastenfreistellung wurde erteilt.

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder aufgrund der Vornutzung des Plangebietes liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

Soweit dennoch im Rahmen der Umgestaltung durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs Untergrundverunreinigungen festgestellt werden sollten oder auch auf andere Kontaminationen hinweisen, erfolgt unverzüglich eine formale Mitteilung an das LRA Tirschenreuth und das WWA Weiden.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen vorhanden. Einwirkungen auf denkmalgeschützte Ensemble sind ebenfalls nicht vorhanden. Durch den vorliegenden B-Plan werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.