

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

An der Industriestraße

Begründung

Gemeinde Edelsfeld
Landkreis Amberg-Weizsach
Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld



Fassung des Ursprungsplans: 26.09.1996

Fassung der 1. Änderung: 02.05.2002

Fassung der 2. Änderung: 08.12.2020

Entwurf: 11.05.2022

Endfassung: 27.07.2022

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis.....	4
1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	5
1.1 Rechtsgrundlagen.....	5
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	5
1.3 Geltungsbereich	6
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	6
2.1 Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2 Alternativenprüfung	7
2.3 Bedarfsbegründung.....	7
2.4 Ziele der Planung.....	7
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	8
3.1 Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.....	8
3.2 Schutzgebiete	9
3.3 Arten- und Biotopschutz	10
3.2 Planverfahren	10
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	11
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	11
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.4 Hauptgebäude	11
4.5 Stützmauern, Aufschüttungen.....	11
4.6 Planzeichen	12
5. Quellenangaben.....	13
6. Impressum	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan 2. Änderung.....8

1.Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellIV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Gemeinde Edelsfeld eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 11.05.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Industriestraße“ beschlossen.

Geltungsbereich für diese Änderung ist ein Teilbereich mit ca. 1.517 m² im Zentrum des Ursprungsbebauungsplans.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Edelsfeld:

Flurnummer
287/12
287/16

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Edelsfeld beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „An der Industriestraße“ im Geltungsbereich, um in diesem zentralen Bereich eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Diese Fläche befindet sich im unmittelbar südwestlichen Anschluss an das bereits vorhandene Altenpflegeheim mit einer entsprechenden Kubatur. Durch die nun erfolgende Änderung soll die Errichtung von Geschößwohnungsbau möglich werden und damit einer städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung im Zentrum des Wohn- und Gewerbequartiers.

Damit wird die kurzfristige Bebauung der Parzelle gefördert und die Innenentwicklung im Ortsbereich von Edelsfeld unterstützt. Die Ermöglichung von Geschößwohnungsbau dient der Errichtung von kleineren Wohneinheiten, der entsprechende Bedarf kann aktuell in Edelsfeld nicht bedient werden.

Die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Rechtmäßigkeit der Satzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. An dieser Definition wird festgehalten.

Die Änderung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Anschluss an den Geltungsbereich städtebaulich vertretbar.

2.2 Alternativenprüfung

Als Alternative zur vorliegenden Änderung steht die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen. Da die Flächen jedoch seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 1996 nicht bebaut wurde, ist auch weiterhin von keiner Bebauung der Flächen auszugehen.

Deshalb wählt die Gemeinde Edelsfeld den Weg der Anpassung der Festsetzungen zur Erreichung des städtebaulichen Ziels.

2.3 Bedarfsbegründung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine Flächen im Außenbereich erstmalig überplant.

Die vorliegende Änderung sieht die Anpassung der Festsetzungen zu bereits bestehenden Bauparzellen vor, um eine kurzfristige Bebauung zu gewährleisten und damit aktiv die Innenentwicklung voranzubringen.

Eine nachhaltige Entwicklung ist durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung gegeben.

2.4 Ziele der Planung

Gegenüber der Fassung vom 08.12.2020 ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen im Geltungsbereich:

- Entfall von öffentlicher Grünfläche und Spielplatz
- Einführung des Haustyps 6b statt bisher Haustyp 2
- Erhöhung von GRZ von 0,4 auf 0,5 und GFZ von 0,8 auf 1,0
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Geschosse von zwingend II auf möglich IV
- Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 1,5 auf 14
- Vergrößerung des Baufensters für das Hauptgebäude, Verlagerung und Vergrößerung der Flächen für Garagen und Stellplätze

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich der 3. Änderungen sind die Vorgaben der bisher erfolgten Änderungen sowie des Ursprungsbebauungsplans ausschlaggebend.

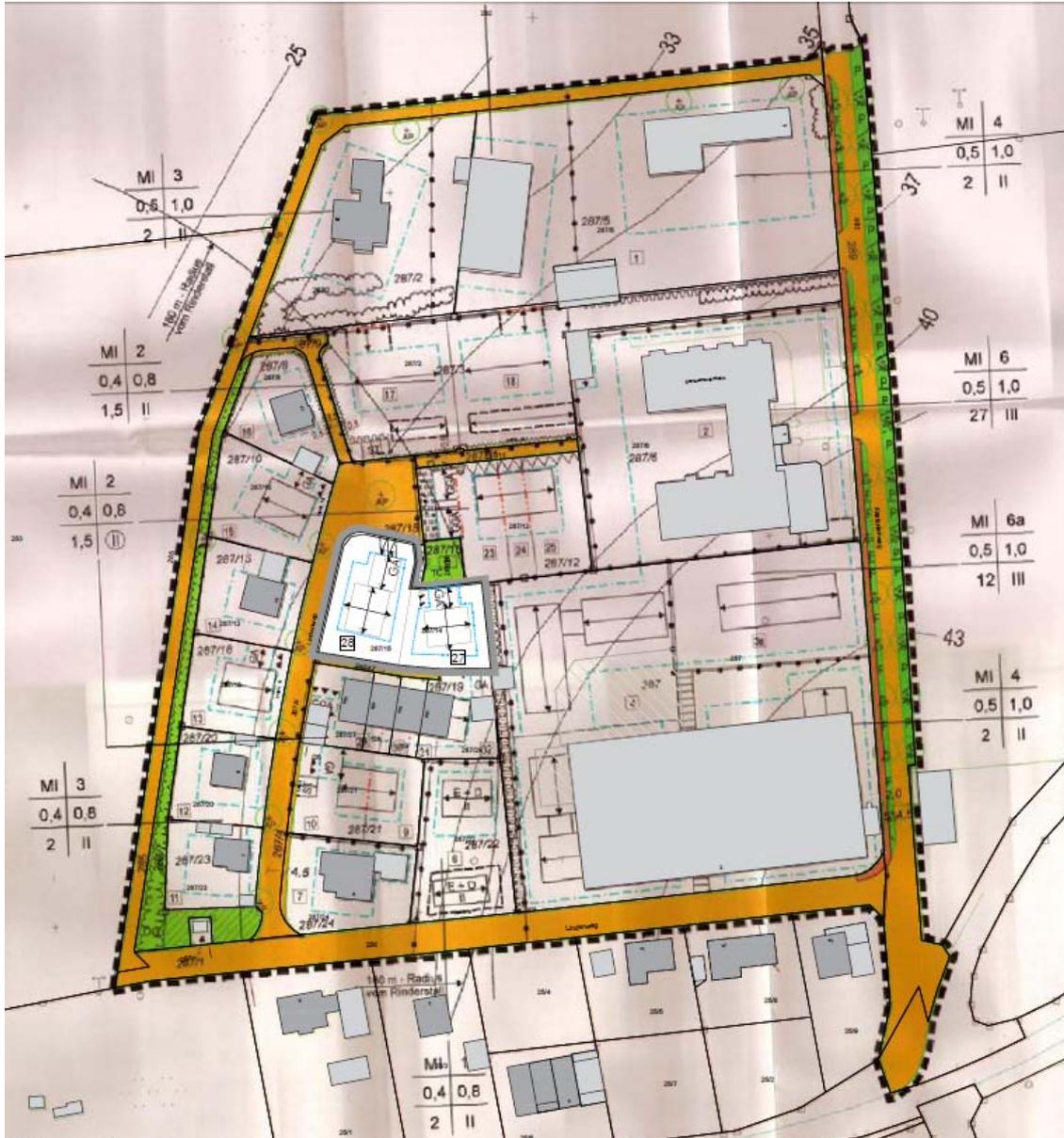


Abbildung 1: Bebauungsplan 2. Änderung

Für den Geltungsbereich ist im bisher rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt sowie drei Parzellen zur Bebauung mit Reihenhäusern und einem Bereich für Garagen im Westen der Parzellen. Die Festsetzungen sind sehr stringent gefasst, darüber hinaus ist eine weitere Verdichtung der Bebauung im

zentralen Bereich des Quartiers, auch als Übergang zu den bereits vorhandenen Strukturen vorgesehen.

3.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

3.3 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Der Erlass der vorliegenden Satzung ist nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren

- Gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend
- Soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Ziel ist die Verdichtung der Bebauung im Zentrum des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans.

Hierdurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten werden unter Berücksichtigung der Anforderungen von kostensparendem Bauen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im bisherigen Stand des Bebauungsplans ist für den Geltungsbereich eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zwingend vorgesehen, entsprechend der Darstellung von Baufenster und Baulinien sollte hier ein Reihenhaus, bestehend aus 3 Einheiten entstehen.

Zukünftig ist an dieser Stelle Geschößwohnungsbau mit bis zu 4 Geschossen zulässig unter einer Erhöhung von GRZ und GFZ.

Hierdurch wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von älteren oder behinderten Menschen, für die die bislang im Bebauungsplan an dieser Stelle vorgesehenen Wohnformen nicht optimal geeignet sind.

Um innerhalb der Parzelle auch kleine Wohneinheiten anbieten zu können, wird die Zahl der Wohneinheiten von 1,5 auf 14 erhöht.

4.4 Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude ist zukünftig ein Flachdach festgesetzt, um die Höhenentwicklung des Gebäudes unter optimaler Ausnutzung des Raumes zu reduzieren. Durch die Festsetzung der Ausbildung mit Dachbegrünung oder alternativ mit Belegung mit PV-Modulen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter reduziert und alternativ die Nutzung von regenerativen Energien und vermeidet damit Emissionen.

Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild effektiv minimiert und die Einbindung des zulässigen Gebäudes in das Höhenrelief der Ortsstrukturen integriert.

4.5 Stützmauern, Aufschüttungen

Da für den gewünschten Geschößwohnungsbau das Gebäude gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan größer ausführbar werden soll und zudem eine optimierte Einbindung in das Gelände auf Grund der Ausbildung als U + E + II möglich werden muss, werden die Festsetzungen zur Modellierung des Geländes und der Ausbildung von

Stützmauern angepasst. Zukünftig sind weitreichendere Maßnahmen zur Terrassierung möglich, um allen Etagen den barrierearmen Zugang zum Freiraum zu ermöglichen. Die Reduzierung der Materialien wird zugunsten von allgemeinen Anforderungen an Wohnräume und die Sicherheit der Wohnbevölkerung aufgeweitet.

4.6 Planzeichen

Die Festsetzung der Baulinien an den ehemaligen Parzellengrenzen entfällt, da zukünftig ein, entsprechend der gewünschten Bebauung mit Geschoßwohnungsbau, größeres Baufenster vorgesehen ist. Dieses hält ausreichende Abstände zu Nachbarparzellen ein, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

Da von einem entsprechend größeren Bedarf auch an Parkplätzen auszugehen ist, wird der Bereich für Stellplätze und Garagen entsprechend vergrößert und zur Reduzierung der Auswirkungen des Parkverkehrs auf die vorhandene Einfamilienhausbebauung zurückgesetzt von der Erschließung vorgesehen. Zusätzlich werden Stellplatzflächen im westlichen Bereich angeboten, um die Erschließung des Gebäudes aus beiden Richtungen zu ermöglichen.

5. Quellenangaben

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (11. 05 2022). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

6. Impressum

Planverfasser Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 26.09.1996:

Planungsgemeinschaft

Drexl/Kreuz

Architekten/Landschaftsarchitekten

Dechbettener Straße 43 a

93049 Regensburg

Planverfasser 1. Änderung in der Fassung vom 30.04.2002:

Planungsgemeinschaft

Drexl/Kreuz

Architekten/Landschaftsarchitekten

Dechbettener Straße 43 a

93049 Regensburg

Planverfasser 2. Änderung in der Fassung vom 08.12.2020

Sowie vorliegende 3. Änderung:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

09661/1047-0

www.neidl.de

