1. Änderung BEBAUUNGSPLAN

„Südöstlich Ortsabrundung Fürnried"

Begründung

Gemeinde Birgland

Am Dorfplatz 2, 92278 Illschwang

Landkreis Amberg-Sulzbach

Ursprungsplan in Kraft getreten am 28.06.2000

Entwurf: 09.02.2022

Endfassung: 13.04.2022

// 1036

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung 3
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 3
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 3
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 5
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5
2.2 Regionalplan (RP) 6
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 8
2.4 Bebauungsplan 8
C) Beschreibung des Planungsgebiets 9
1. Geltungsbereich / Größe 9
2. Verkehrsanbindung/Lage 9
3. Bodenordnende Maßnahmen 9
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung 9
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .. 10
Erschließung 10
Hauptgebäude 10
Nebengebäude 10
Baugrenze 10
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 11
F) Quellen 12
G) Impressum 13

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Gemeinde Birgland hat die Änderung des Bebauungsplans „Südöstlich Ortsabrundung Fürnried" im Ortsteil Fürnried beschlossen.

Ziel der Anpassung der Erschließung an die aktuellen Gegebenheiten und die Anpassung der Festsetzungen an den aktuellen Baustil.

Der Geltungsbereich befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südöstlich Ortsabrundung Fürnried" in Fürnried, Gemeinde Birgland, der seit 28.06.2000 rechtskräftig ist.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren, da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Dies ist zulässig, da

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte 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.

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 Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauVorlV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)

BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 598).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).

NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286).

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

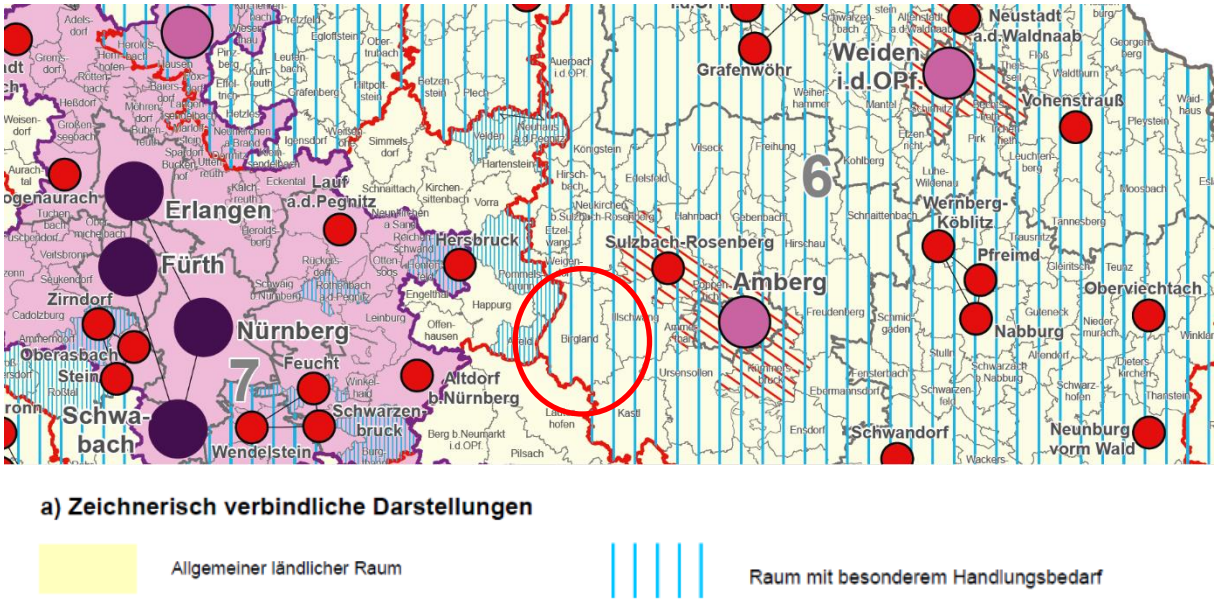
TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).

TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

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

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm, 01.03.2018

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen länglichen Raum und gehört zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. (LEP Stand 2020).

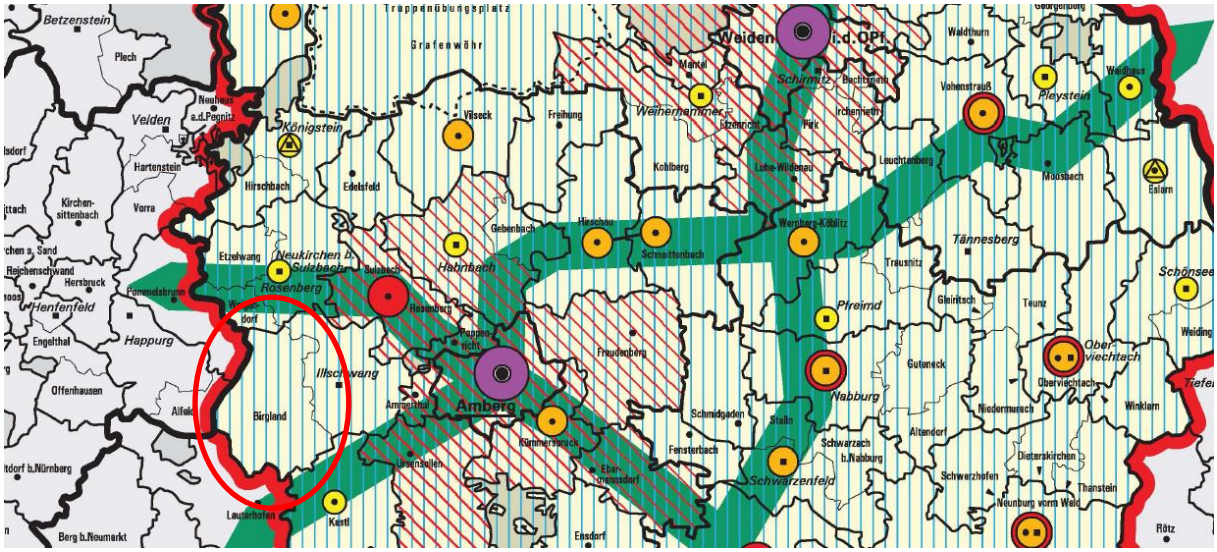
Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge (vgl. 2.2.4 Vorrangprinzip). Der ländliche Raum ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar im bereits bebauten Bereich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2 G).

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz-Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Birgland eingetragen:

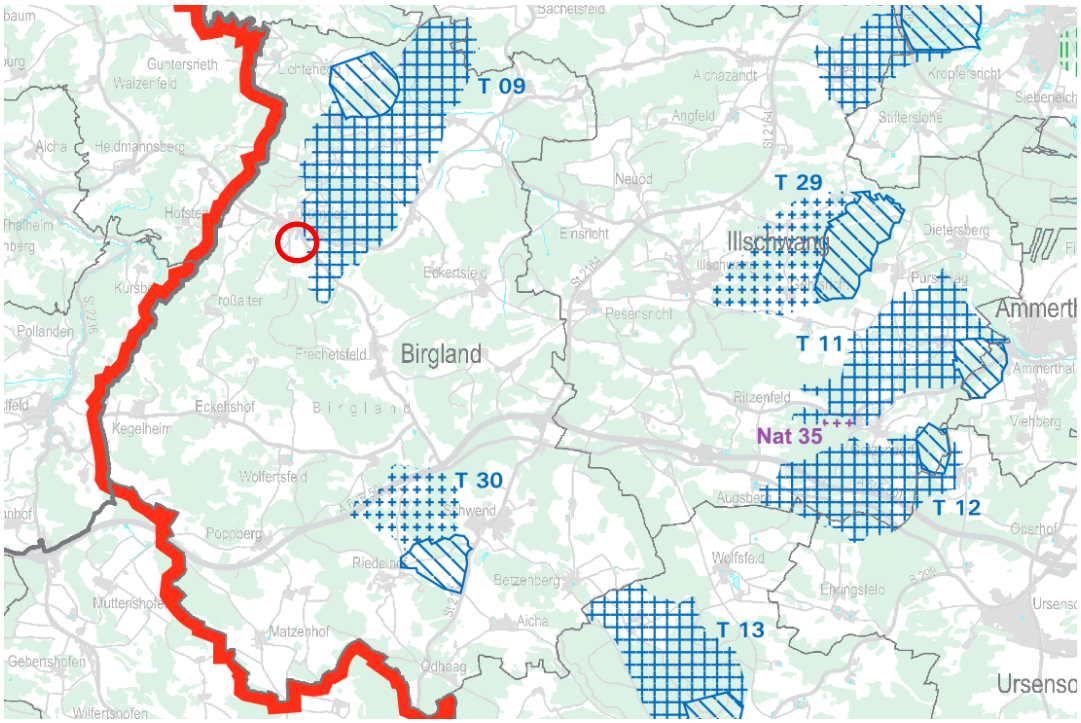
Karte 1: Raumstruktur



Regionalplan, Stand Lesefassung 2018

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich die Gemeinde Birgland in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Karte 2: Siedlung und Versorgung



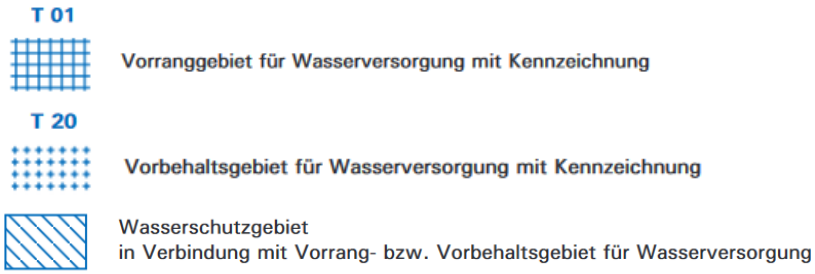


Abb.: Regionalplan Oberpfalz Nord, Stand 01.06.2018

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung stellt für innerhalb des Gemeindegebietes Birgland ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (T09), ein Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (T20) sowie zwei Wasserschutzgebiete dar.

Der Geltungsbereich grenzt an das Vorranggebiet an, überlappt aber nicht mit diesem. Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und keine Flächen neu ausgewiesen werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorranggebiet durch die Planung nicht betroffen ist und die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

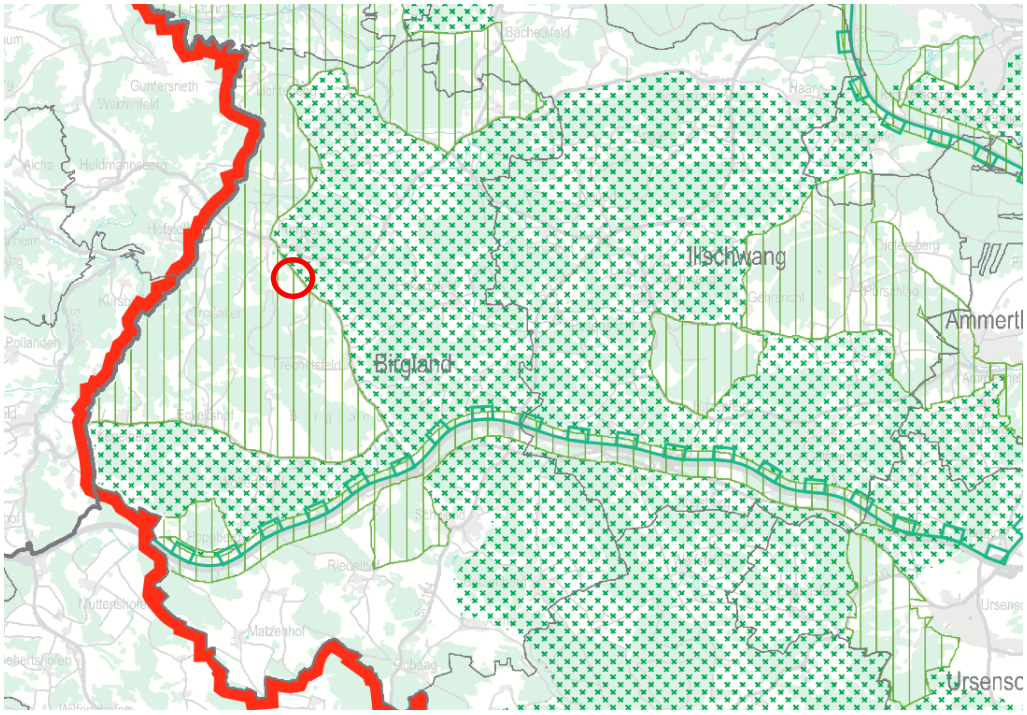


Abb.: Regionalplan Oberpfalz Nord, Stand 01.06.2018

Der Großteil der Gemeinde Birgland ist entweder als Landschaftsschutzgebiet oder als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete eingetragen.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00191.07 „Högenbachtal, Lichtenegg, Beselberg mit westlichem Birgland“.

Da die Grenzen des Bebauungsplanes nicht verändert werden, die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Eingrünung der Bauflächen beibehalten wird und keine wesentlichen Änderungen am Maß der Baulichen Nutzung vorgenommen wird, kann davon ausgegangen werden, dass kein Konflikt mit der Schutzgebietsverordnung entsteht.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

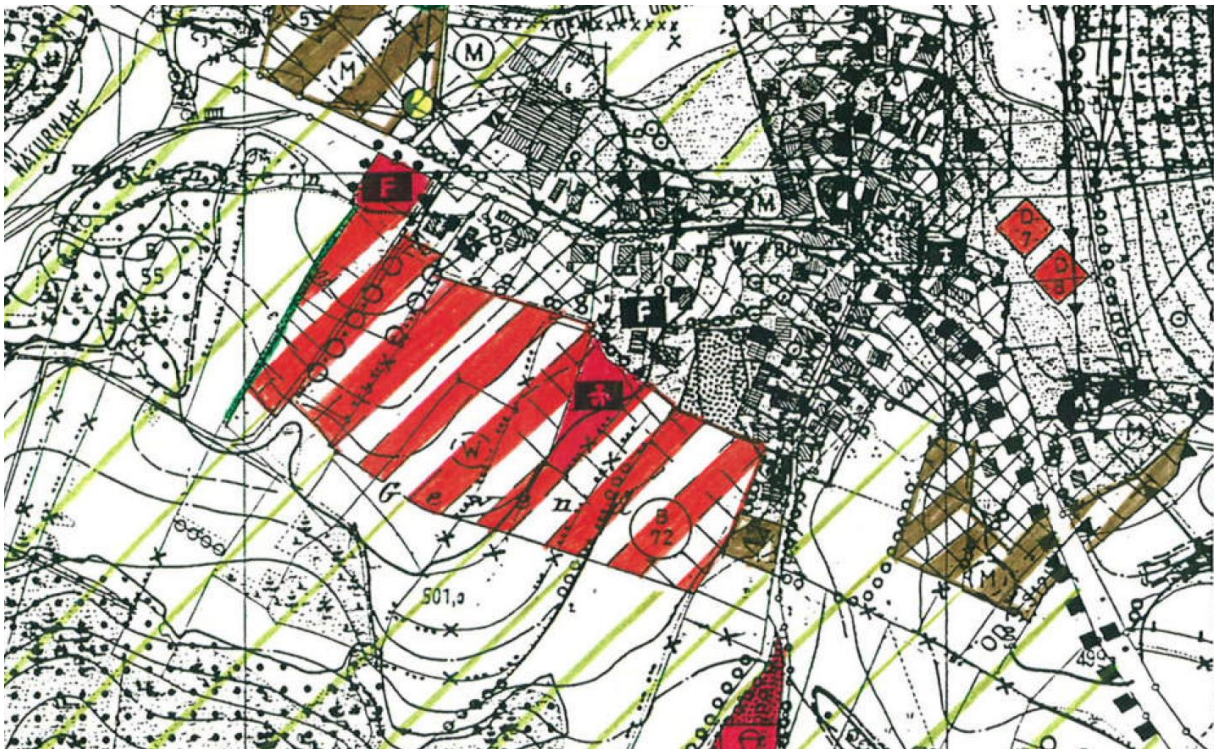


Abb.: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Gemeinde Birgland, Bereich Fürnried

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Mischgebiet festgesetzt.

2.4 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südöstlich Ortsabrundung Fürnried" enthalten.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst die die Flurnummern 233, 233/4, 233/5, 232/2, 1248 (TF) und 158 (TF), Gemarkung Fürnried.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 0,64 ha.

2. Verkehrsanbindung/Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Fürnried, Gemeinde Birgland, Landkreis Amberg-Sulzbach.

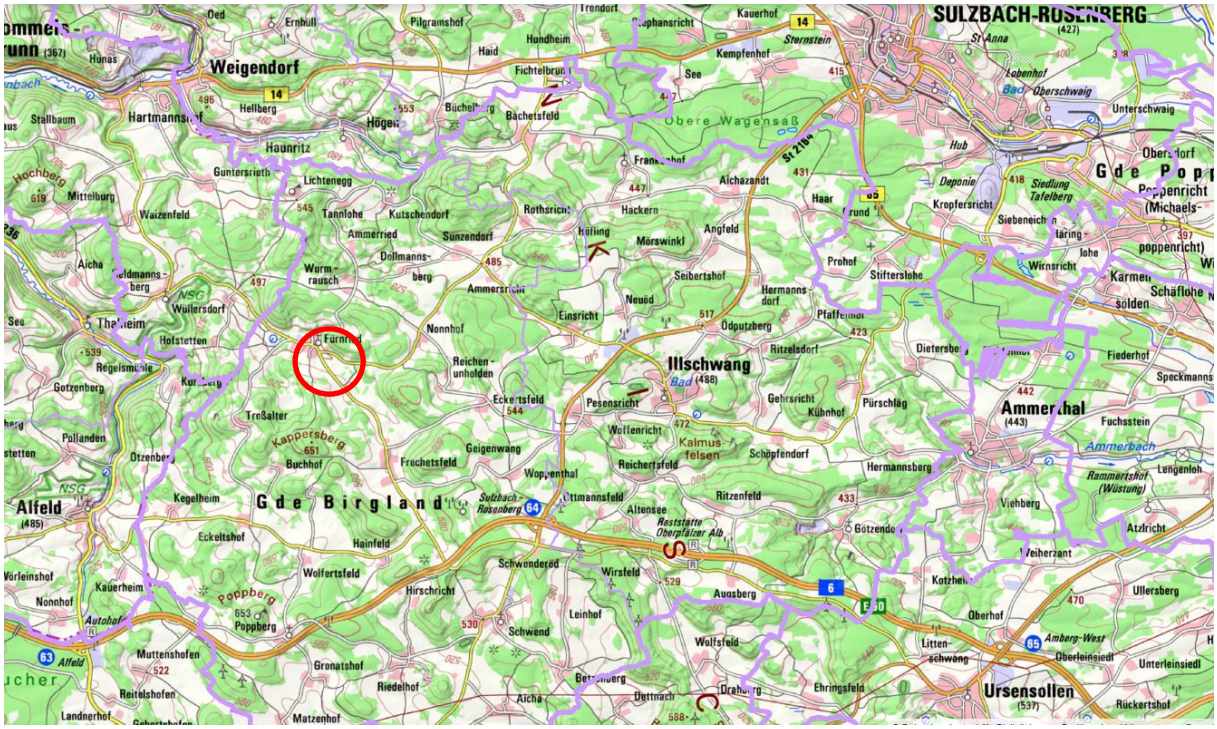


Abb. Bayernatlas, Stand 24.01.2022

3. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen, öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Die Begründung der Konzeption und Ziele erfolgt nur für die Festsetzungen, für die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bauleitplans Anpassungen erfolgen. Die geänderten Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der Änderung wie dargestellt.

Erschließung

Im Ursprungsbebauungsplan war die Erschließung der Flächen mit Baugrundnummer 1 westlich der Kreisstraße gelegenen Bauflächen über eine Erschließungsstraße mit Wendehammer vorgesehen. Abweichend davon wurden auf den Flurstücken 233 und 233/4, inzwischen Bauvorhaben verwirklicht, die über das Flurstück 233/5 privat erschlossen wurden. Des Weiteren wurde auf dem Flurstück Nr. 232/2 inzwischen ein Bauvorhaben verwirklicht, das direkt von der Kreisstraße aus erschlossen wird. Dieses Bauvorhaben überdeckt zum Teil die im Ursprungsbebauungsplan für die Erschließung (den Wendehammer) vorgesehenen Flächen. Da die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Erschließung daher nicht mehr umgesetzt werden kann, soll nun die Erschließung neu geordnet werden, um eine Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1248 (TF) zu ermöglichen.

Die Erschließung der Bauparzellen auf Flurstück Nr. 1248 (TF) soll künftig über eine 5 m breite Stichstraße erfolgen. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße auf Flurstück Nr. 233/5 wird in den Bebauungsplan als Bestand übernommen.

Hauptgebäude

Da entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik Dachflächen häufig mit Solaranlagen belegt werden, wird als Dachfarbe zusätzlich anthrazit als Ergänzung zur bisherigen Festsetzung von ausschließlich naturrot aufgenommen. Solaranlagen passen sich auf Grund der üblichen Farbgebung zumeist besser an anthrazitfarbige Dächer an, so dass eine Beruhigung der Dachlandschaft durch die geänderte Festsetzung erreicht werden kann.

Der maximale Kniestock wird mit 1,4 m statt wie bisher 1,0 m festgesetzt um die Nutzbarkeit bei gleicher Geschossanzahl zu erhöhen.

Nebengebäude

Aufgrund der veränderten Erschließung werden im Straßenraum keine Parkplätze mehr vorgesehen. Daher wird die auf jedem Baugrundstück je Wohneinheit vorzusehende Anzahl der Stellplätz von einem auf zwei erhöht.

Für Nebengebäude wird die Festsetzung zur Dachneigung angepasst. Es wird als Alternative zu einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung die Möglichkeit festgesetzt, die Dächer von Nebengebäuden als Flachdach auszuführen.

Die strenge Festlegung auf eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich.

Baugrenze

Die Baugrenze wird auf Grund der veränderten Erschließung und damit einhergehenden Veränderung der Grundstückszuschnitte entsprechend angepasst. Die neuen Baugrenzen orientieren sich an den Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes wo dies möglich ist.

Im Bereich der Kreisstraße wurde die Baugrenze im Bereich der Parzelle 1d in Abstimmung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Tiefbauamt an die nördlich davon gelegene, bereits bebaute Parzelle angeglichen. Gemäß Art 23 BayStrWG ist entlang von Kreisstraßen

grundsätzliche eine Anbauverbotszone von 15 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Dies gilt nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinn des Baugesetzbuchs entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen und die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Diese Voraussetzungen wurden im vorliegenden Fall geschaffen. Die Baugrenzen wurden in Abstimmung und nach Vorgabe des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Tiefbauamt, festgelegt.

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen ohne vorbereiteter Grenzbebauung unter Wahrung der auch notwendigen Abstände zur Erschließungsstraße.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) wird keine Umweltprüfung durchgeführt sowie kein Umweltbericht erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Da die Grenzen des Bebauungsplanes nicht verändert werden, die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Eingrünung der Bauflächen beibehalten wird und keine wesentlichen Änderungen am Maß der Baulichen Nutzung vorgenommen wird, kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet entstehen.

F) Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
Stand: 24.01.2022

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
DenkmalAtlas 2.0
Stand 24.01.2022

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Landesentwicklungsprogramm Bayern
Lesefassung Stand 01.01.2020

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Oberpfalz Nord
Regionalplan Region Oberpfalz Nord
Stand 01.06.2018

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

G) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de