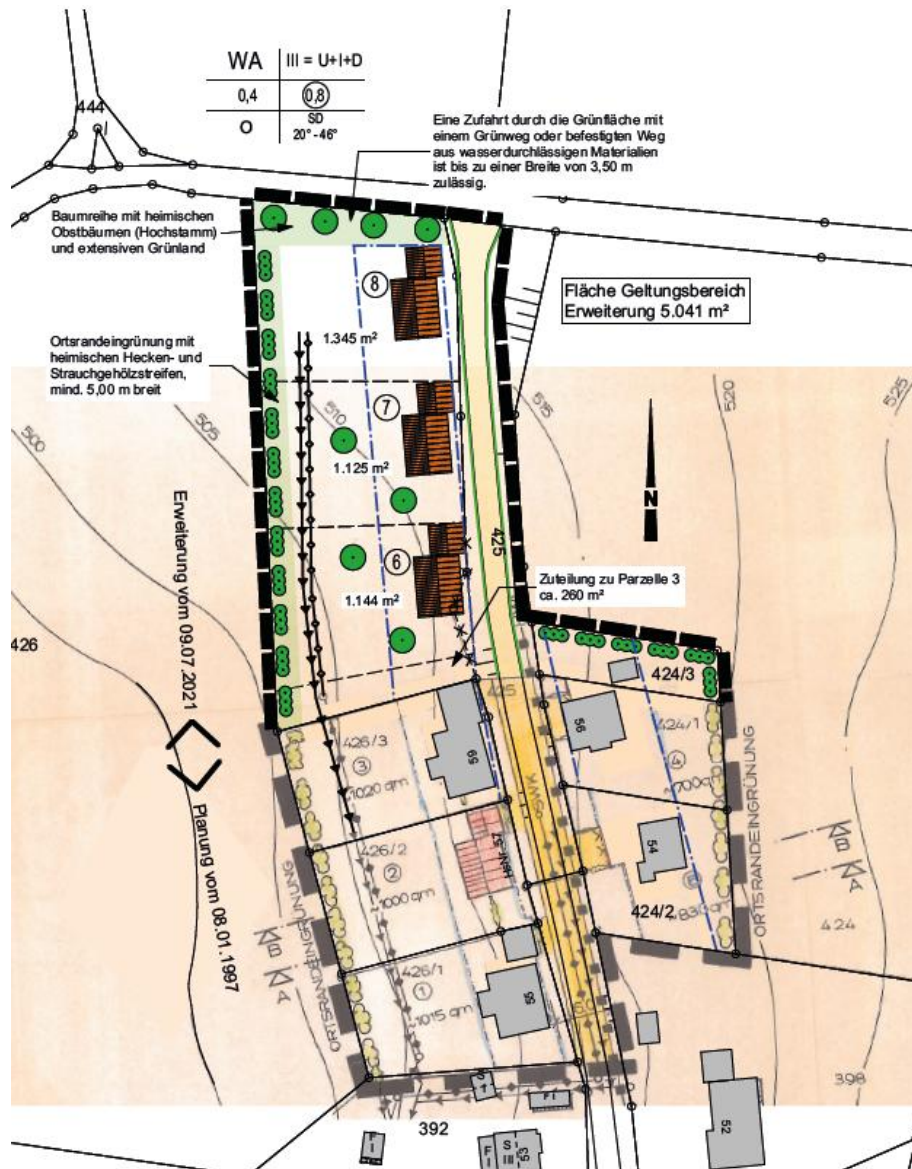


Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Königshütte Nord-West“

Fassung vom 11.10.2021 - Entwurf

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Planverfasser:

Gemeinde Leonberg



1. Anlass der Planung und Planziel

Anlass der Planung ist die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauland. Die Gemeinde Leonberg verfügt zurzeit über keine eigenen Baugrundstücke.

Im Jahr 2016 wurde ein Vitalitätscheck in Auftrag gegeben, um die Innenentwicklungspotentiale zu ermitteln. Die ermittelten Leerstände werden zwischenzeitlich beinahe wieder vollständig als Wohnraum genutzt. Ebenso wurden Baulücken im Gemeindegebiet aktiviert. Eine Umfrage Ende 2020/Anfang 2021 hat ergeben, dass die noch vorhandenen freien Flächen im Innenbereich für eine Bebauung und eine entsprechende Innenentwicklung zurzeit nicht zur Verfügung stehen, da die Eigentümer die Flächen nicht veräußern bzw. selbst nutzen wollen. Durch die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes soll für ortsansässige Bauwillige das nötige Bauland geschaffen werden.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes soll auch dazu genutzt werden, dass die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplanes aktualisiert werden. In diesem Zusammenhang werden bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich „Königshütte Nord-West“ überarbeitet. Ziel der Änderung ist vor allem eine Vereinfachung und Reduzierung von Regelungen, die einerseits den Bauherren einen flexibleren Rahmen städtebaulicher und gestalterischer Möglichkeiten anbietet und andererseits eine Erleichterung bei der baurechtlichen Beurteilung von Baumaßnahmen für Gemeinde und Untere Baubehörde darstellt.

Um die landesplanerischen Vorgaben der flächensparenden Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen, weist die Gemeinde Leonberg neue Bauflächen nur in dem Umfang aus, der in absehbarer Zeit auch benötigt wird. Diese Vorgehensweise wurde bereits bei einer Erweiterung der Siedlungsfläche in Themenreuth angewandt. Hier wurde im Jahr 2018 der rechtskräftige Bebauungsplan um zwei Parzellen erweitert, die mittlerweile bebaut sind. So wurde es zwei ortsansässigen jungen Familien ermöglicht, dass diese ihren Wohnsitz im Gemeindegebiet halten konnten. Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes „Königshütte Nord-West“ verfolgt die Gemeinde Leonberg das gleiche Ziel.

Laut Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird der Gemeinde Leonberg als einzige Kommune im Landkreis Tirschenreuth eine positive Bevölkerungsentwicklung über 10 % in den Jahren 2017 bis 2031 prognostiziert. Um auf diese Entwicklung reagieren zu können, wird es nötig sein, mittel- bis langfristig weitere Bauflächen auszuweisen.

Gemäß Auslegungshilfe für die „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 15.09.2021 ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen vorrangig aus den Bevölkerungszuwächsen. Diese ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Gemäß Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.09.2021 werden die angeführten Sachverhalte als Begründung als noch ausreichend angesehen.

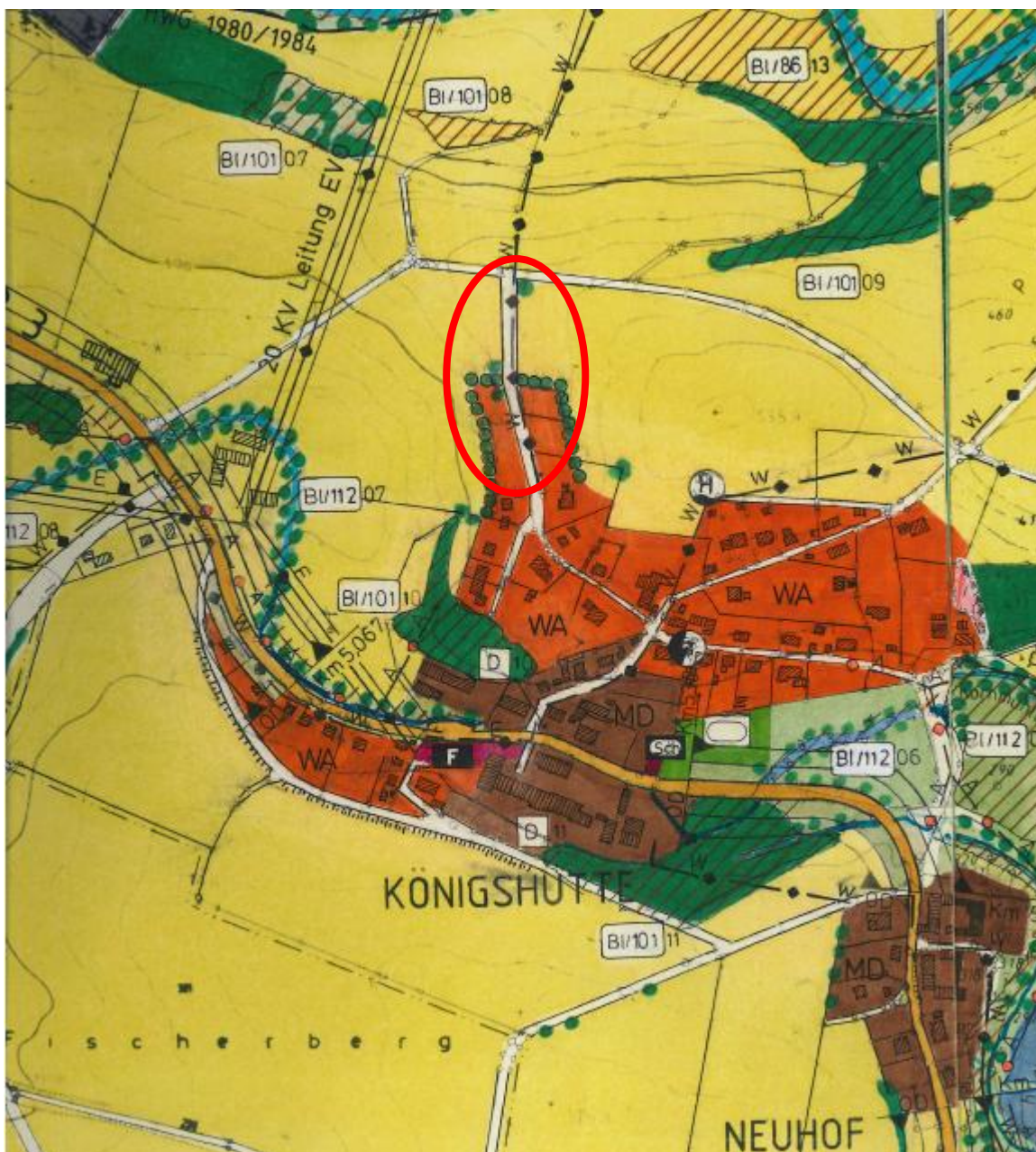
2. Beschreibung des Gebietes, Geltungsbereich

Die Planung sieht die Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan um drei Bauparzellen in nördliche Richtung vor. Die Erweiterungsfläche beinhaltet die Fl.-Nr. 424/3, und Teilflächen der Fl.-Nr. 425 und 426 der Gemarkung Pfaffenreuth. Des Weiteren werden die Festsetzungen im bisherigen Plangebiet mit den Fl.-Nr. 397 (TF), 425 (TF), 424/1, 424/2, 426/1, 426/2 und 426/3 der Gemarkung Pfaffenreuth überarbeitet.

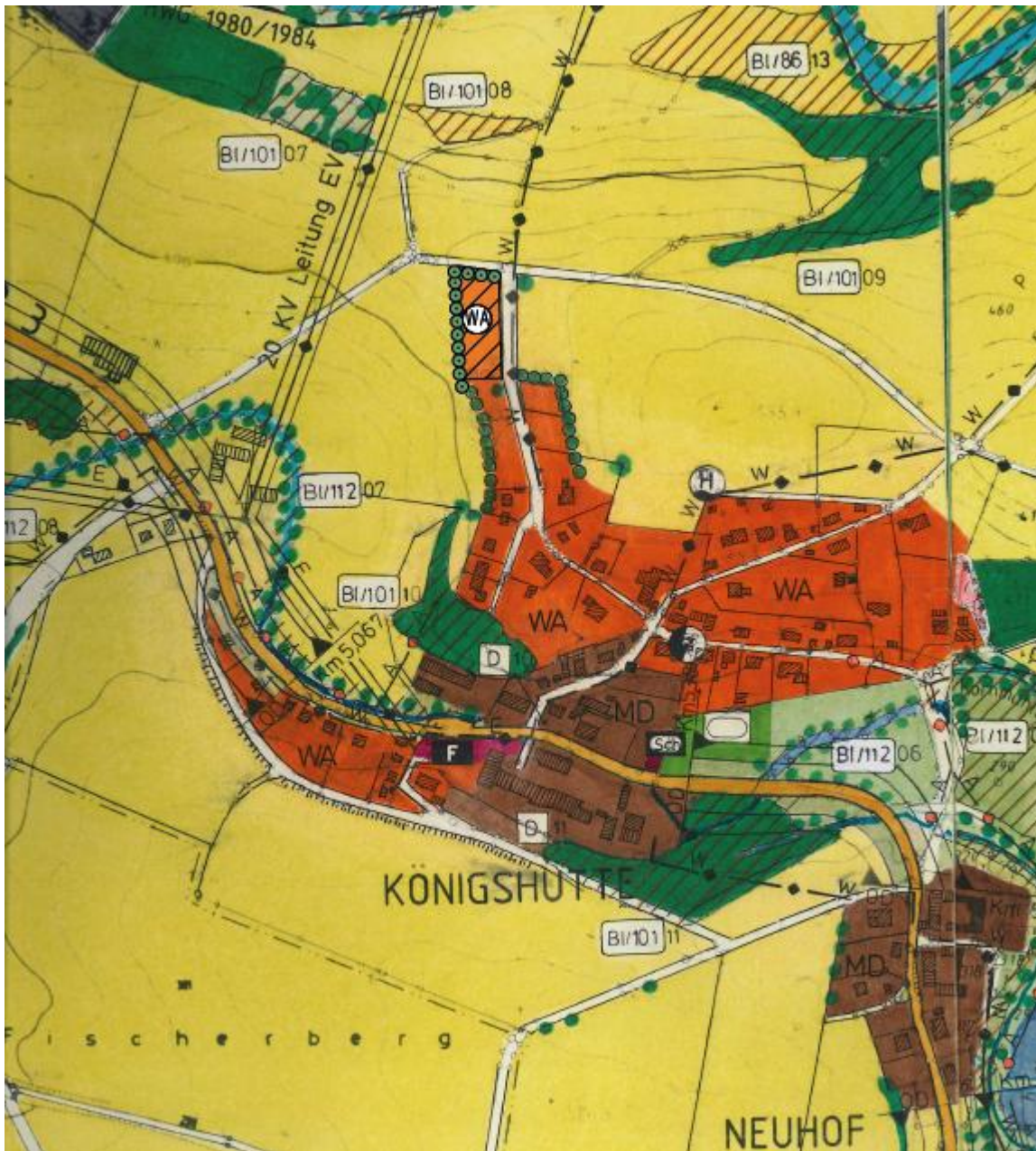
Das gesamte Baugebiet umfasst eine Größe von ca. 1,05 ha. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan mit Bek. vom 08.01.1997 umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Mit der Erweiterung kommen ca. 0,50 ha hinzu, welche zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Der genaue Geltungsbereich ist der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Gemeinde Leonberg befindet sich lt. Regionalplanung in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Leonberg gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich. Mitterteich bildet mit Wiesau wiederum ein Mittelzentrum. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leonberg weist das Erweiterungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht notwendig.



Lage des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leonberg, Ortsteil Königshütte



Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leonberg nach § 13b und 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet **WA**

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in der Erweiterungsfläche wird die städtebauliche Nutzung und Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitergeführt. Die Ausnahmenutzungen des § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 werden die bisherigen Werte übernommen und ist eine städtebaulich gut vertretbare Dichte zu erreichen.

Für die Bebauung sind max. drei Vollgeschosse zugelassen, die als Untergeschoss, Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss umgesetzt werden sollen. Um den dörflichen Charakter weiterzuführen, ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die bestehende Bebauung zeigt, dass eine teilweise Vergrößerung des Baurahmens erforderlich ist. Durch die grundstücksübergreifenden Baugrenzen sollen die Bauwerber nicht unnötig eingeschränkt werden. Die Abstände zwischen den einzelnen Grundstücken werden durch die Abstandsregelung des Art. 6 BayBO geordnet. Nebengebäude mit einem Bauvolumen von max. 75 m³ und Nebengebäude gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind, in Anlehnung an den Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a und 1b BayBO, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Grünflächen und den Flächen in denen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

4.3 Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Baufenster zugelassen. Die bisherigen Festsetzungen bezüglich Garagen und Stellplätze entfallen komplett, da die entsprechenden Regelungen bezüglich Stellplatzanzahl, Stauraumgröße etc. in der GaStellV festgelegt sind.

4.4 Gestaltung der Gebäude

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind im Textteil zum Bebauungsplan getroffen. Diese sind deshalb in der Begründung nicht nochmals niedergeschrieben.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen sind nun weitere Farben für die Dacheindeckungen zugelassen. Beschränkungen für Dachaufbauten (Dachgauben) werden für eine flexiblere Planung bis zu einer Breite von bis zu 2/3 der Dachlänge zugelassen. Die Beschränkungen bezüglich Zwerchgiebel entfallen zu Gunsten einer anpassungsfähigeren Planung.

Ein Ausbau des Dachraumes über der Garage direkt an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig, da dies den Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO widerspricht.

4.5 Weitere Regelungen

Alle Soll-Bestimmungen und gestalterische Hinweise bezüglich Gebäudegestalt, Werbeanlagen, Einfriedungen etc. im bisherig gültigen Bebauungsplan entfallen aufgrund einer besseren Übersichtlichkeit.

5. Erschließung

5.1 Straßen, Wege, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße. Zur Erschließung der Parzelle 8 ist eine zusätzliche Zufahrt mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche durch die geplante Grünfläche zulässig. Durch die bestehende Erschließungsstraße werden keine weiteren Flächen versiegelt, was wieder dem landesplanerischen Ziel der reduzierten Flächenversiege-

lung entspricht.

5.2 Stromversorgung

Das Gebiet wird durch das Bayernwerk mit Strom versorgt.

5.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist im Planungsgebiet über die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Leonberg durch eine Wasserleitung in der Erschließungsstraße gesichert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Trennsystem der Gemeinde Leonberg gesichert. Die Entsorgungsleitungen für die Parzellen 1-3 und 6-8 müssen hangunterseitig auf Privatgrund verlegt werden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu Gunsten der Gemeinde Leonberg im Grundbuch zu sichern. Eventuell notwendige wasserrechtliche Genehmigungen werden eingeholt.

5.5 Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle werden durch den Landkreis Tirschenreuth abgefahren.

6. Flächenbilanz

Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 1,05 ha, die sich wie folgt aufschlüsseln:

bisheriger Planungsbereich (rechtsverbindlich seit 08.01.1997)	5.457 m ²
Erweiterungsfläche:	
Wohnbauflächen, Grundstücksflächen, ohne Grünflächen	3.491 m ²
Erschließungsstraße einschl. Straßenrandstreifen	793 m ²
Grünflächen, Ortsrandeingrünung	757 m ²
<hr/>	
Gesamt Erweiterung	<u>5.041 m²</u>

7. Grünplanung

Durch die Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts der Parzellen 1-5 werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht, die über die Planung aus dem Jahr 1997 hinausgehen. Eine Änderung der Nutzungsart oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht geplant. Deshalb bleibt für die Parzellen 1-5 die ursprünglich geplante Ortsrandeingrünung am westlichen und östlichen Rand des Gebietes festgesetzt. Soweit die Eingrünung noch nicht umgesetzt wurde, ist diese als zweireihige Hecke, wie am Westrand

der Parzellen 6-8, zu pflanzen. Jedoch reicht hier eine Gruppenpflanzung auf einer Fläche von acht Meter Länge und fünf Meter Breite.

Am westlichen Rand des Erweiterungsgebietes ist die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese ist in einem 5 m breiten Streifen mittels Pflanzgebot von heimischen Laubgehölzen in Form von Bäumen und Sträuchern herzustellen. Im Norden des Plangebietes ist ein extensiv genutzter Grünlandstreifen mit Streuobstbäumen anzulegen, um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden.

Der Erhalt und die Pflege dieser Bereiche soll mit den Grundstückseigentümern vertraglich geregelt werden.

Die Eingrünung der Erweiterungsfläche der Parzellen 6, 7 und 8 ist wie folgt umzusetzen:

Je Parzelle sind mindestens zwei Laub-/Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. In Parzelle 8 sind mindestens vier Bäume entlang der nördlich verlaufenden Straße zu pflanzen.

Als Ortsrandeingrünung zur freien Flur an der hangunterseitigen westlichen Grundstücksgrenze sind je Parzelle zwei Gruppenpflanzungen mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Jede Gruppe ist als zweireihige Hecke auf einer Fläche von acht Meter Länge und fünf Meter Breite anzulegen. Es sind immer 2-3 Pflanzen gleicher Sorte nebeneinander zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind die in Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Sorten zu verwenden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind auch andere Sorten möglich.

8. Eingriffsregelung

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren am Ortsrand) nicht vorgesehen.

9. Artenschutz

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützte Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Derzeit ist die Erweiterungsfläche als Intensivgrünland genutzt. Angaben über das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich aufgrund der bereits erfolgten Erschließung und der überwiegend schon bebauten Siedlungsflächen nicht.

10. Belange des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die vom Bebauungsplan betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Parzellen 1-5) wird davon ausgegangen, dass aufgrund der momentanen Gegebenheiten keine Veränderungen der einzelnen Schutzgüter gegeben sind, zumal bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Änderungsfläche davon geprägt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich somit nur auf die Erweiterungsflächen der Parzellen 6-8.

10.1 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet der Erweiterung grenzt direkt an die bestehende Bebauung bzw. der Ortsstraße an und hat als Kaltluftentstehungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle.

Auswirkung

Durch die Ausweisung weiterer Wohnbebauung werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt. Durch die geringe Ausdehnung des Erweiterungsgebietes ist eine Beeinträchtigung der Luftqualität zu vernachlässigen. Die Maßnahme hat auf das Lokalklima der Umgebung keine großen Auswirkungen.

Ergebnis

Die bei der Ausweisung eines Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

10.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Es bestehen geringfügige Bodenversiegelungen. Seltene Bodenformationen sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Gruschluff (Quarzit(-schiefer)) vor.

Auswirkung

Der Boden wird im Bereich der Gebäude und den befestigten Einfahrts- und Hofbereichen dem natürlichen Haushalt entzogen. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der Festsetzungen des Regelquerschnittes möglich. Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Ergebnis

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Der Anteil der versiegelten Flächen im Planungsgebiet sollte auf ein Minimum reduziert werden. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Humoser Oberboden sollte soweit wie möglich im Gebiet wieder verwendet werden. Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung weiterer Wohnbebauung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber zu keiner Verschlechterung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

10.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Der Bereich der geplanten Baugebietserweiterung wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Es besteht daher keine Bodenversiegelung im Erweiterungsbereich. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkung

Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Zudem wird im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von sickerfähigen Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Überschüssiges Wasser ist, soweit technisch möglich, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Ergebnis

Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

10.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Erweiterungsfläche wird als intensives Grünland genutzt. Im Geltungsbereich der Erweiterung befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Auswirkung

Intensives Grünland geht durch Überbauung mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen dauerhaft verloren bzw. wird in Gartenflächen umgenutzt. I.d.R. weisen Gärten eine höhere Arten- und Strukturvielfalt auf als intensive Grünlandflächen.

Eine deutliche Bereicherung des Habitatangebotes im Gebiet stellt die Herstellung des Grünstreifens entlang des zukünftigen Ortsrandes dar. Dadurch wird ein neuer Lebensraum für viele Tierarten geschaffen bzw. die Standortbedingungen für eine Vielzahl von Pflanzenarten werden verbessert. Auch die Pflanzung von Bäumen in den Privatgärten leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Habitatangebotes für Tiere und Pflanzen. Insgesamt erfolgt eine Aufwertung für die Flora und Fauna.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls keine bis max. geringe Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

10.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die Erweiterungsfläche grenzt im Süden direkt an die bebaute Fläche von Königshütte an und liegt landschaftlich an einer weithin sichtbaren Hanglage.

Auswirkung

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird umgewandelt in Bebauung und befestigte Flächen. Hier entstehen zukünftig mehr oder weniger strukturreiche Gärten / private Freiflächen. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert.

Ergebnis

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft liegen vor. Durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der Eingriffsminimierung kann eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden.

10.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung

Die Erholungsfunktion für den Erweiterungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen sowie auch das weitere Umfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich und nördlich der Erweiterungsfläche verlaufen vorhandene Straßen, die zur Erschließung des Erweiterungsgebietes dienen.

Auswirkung

Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung der Erweiterungsfläche in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, keine Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch Gestaltung der privaten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Durch die Ausweisung weiterer Wohnbebauung wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die Anwohner geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu

rechnen.

Ergebnis

Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können geringe Beeinträchtigungen auftreten.

Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Somit sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut möglich.

10.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Im Erweiterungsgebiet sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung um übermäßige Flächenversiegelung zu vermindern
- private Verkehrsflächen (Stellplätze und Hofbereiche) werden wasserdurchlässig ausgeführt
- Festsetzung von Pflanzungen zur Ortseingrünung
- keine Abfuhr und Wiederverwendung von humosen Oberboden auf dem Grundstück
- Festsetzungen von zulässigen Geländeänderungen, um zu große topographische Veränderungen zu vermeiden
- Festsetzungen von Dachformen und Geschosshöhe, um die Höhenentwicklung zu begrenzen
- Hinweis und Empfehlung der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf dem Grundstück

11. Verfahren

Mit der letzten Novellierung des BauGB erfolgte die Wiedereinführung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. D.h. für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und an einen bebauten Ortsteil anschließen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Der gesamte Geltungsbereich (Änderungs- und Erweiterungsfläche) liegt mit der festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 unter 10.000 m². Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und schließt an einen bebauten Ortsteil an. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Außerdem ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht notwendig, wodurch die Festlegung und Berechnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entfällt.

Die Erweiterungsfläche grenzt im Süden in der Breite auf der westlichen Seite der bestehenden Bebauung an. Weiter greift die Erweiterung die bandartige Siedlungsstruktur des südlich gelegenen Bestandes auf und setzt diese in nördliche Richtung bis zur quer verlaufenden Straße fort. Dass die geplante Bebauung über die sich unmittelbar anschließende Siedlungsstruktur hinausgeht, hindert die Anwendung des § 13b BauGB nicht; denn auch unter Berück-

sichtigung dieser Ausweitung stellt sich das Planungsgebiet insgesamt noch nicht als neuer Siedlungsansatz dar. Die Erweiterung des Baugebietes greift insgesamt auf den Ortsteil betrachtet die tatsächlich vorhanden städtebauliche Siedlungsstruktur in Königshütte und Neumühle auf, das gewachsene Ortsbild wird fortgeführt.

12. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

13. Realisierung der Planung

Der überwiegende Teil des Baugebietes ist bereits bebaut. Weitere Gebäude sollen nach in Kraft treten der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes entstehen.

14. Literatur und Kartenmaterial

- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Regionalplan der Region 6 Oberpfalz Nord vom 01.02.1989, einschl. aller Teilfortschreibungen
- Planungshilfen für die Bauleitplanung der Obersten Baubehörde Bayern, Fassung 2018/19
- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom Juni 2019

aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Heidenreich
Bockmühle, 09.07.2021

geändert: 11.10.2021

Kommune:

Gemeinde Leonberg
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Leonberg, den

.....
1. Bürgermeister, Johann Burger

Planverfasser:

Architekturbüro Heidenreich
Bockmühle 1
95473 Haag

Bockmühle, den 17.03.2022

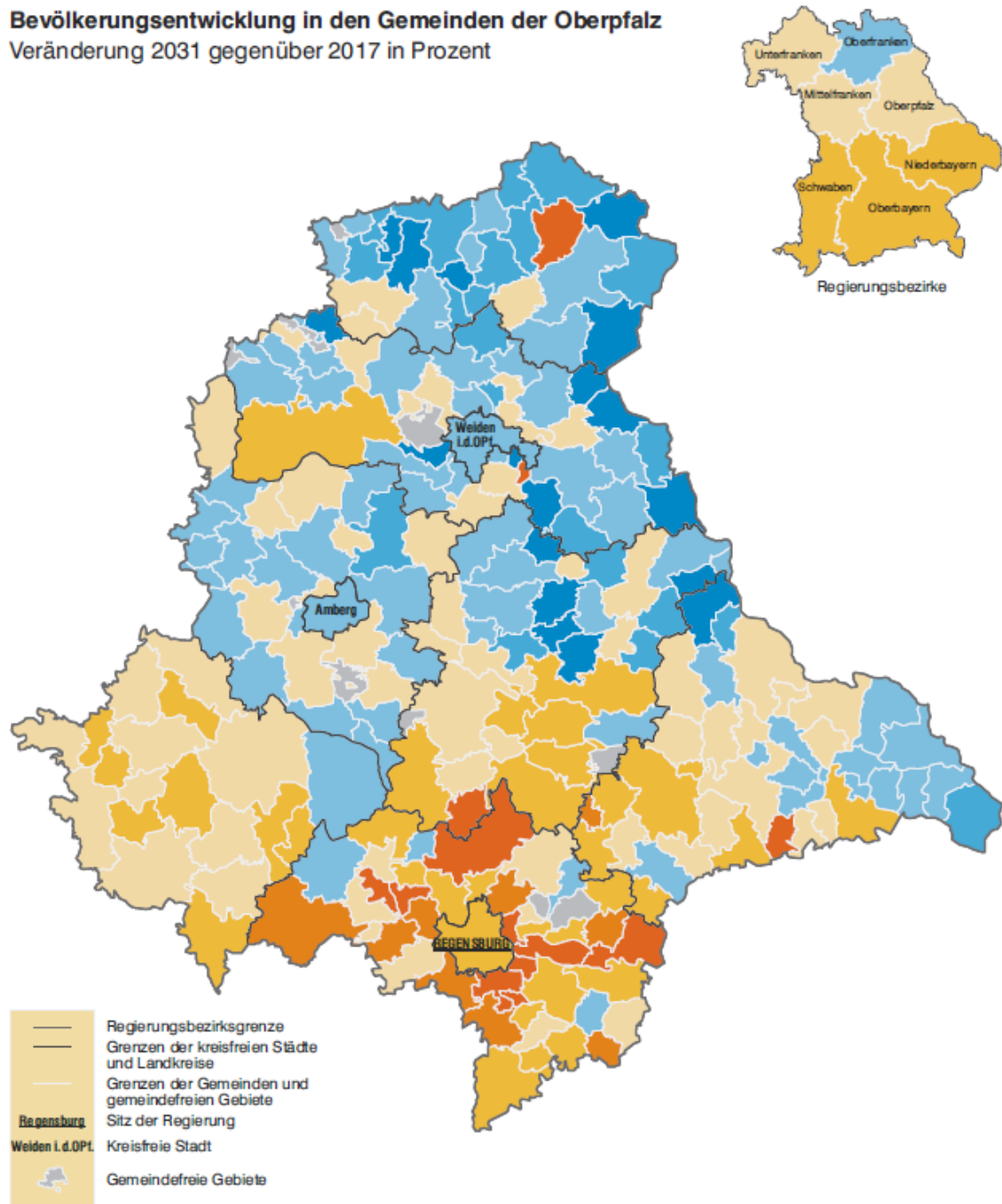
.....
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Heidenreich

Anlage 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2031

Anlage 2: Pflanzliste

Anlage 1, Bevölkerungsentwicklung bis 2031

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Oberpfalz
Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent



Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent		Häufigkeit
	unter -10,0	18
	-10,0 bis unter -7,5	21
	-7,5 bis unter -2,5	67
	-2,5 bis unter 2,5	62
	2,5 bis unter 7,5	36
	7,5 bis unter 10,0	9
	10,0 oder mehr	13

Größte Abnahme: Weiding -19,6 %
Größte Zunahme: Tegernheim 17,6 %
Bayern: 3,1 %

Datenblatt 09 377 137 Leonberg

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	995	167	661	167
2018	1 020	180	670	170
2019	1 030	180	680	170
2020	1 040	190	670	180
2021	1 050	190	670	190
2022	1 060	190	660	200
2023	1 070	200	660	210
2024	1 070	200	660	210
2025	1 080	200	670	220
2026	1 090	200	660	220
2027	1 090	200	660	230
2028	1 100	210	650	240
2029	1 100	210	640	250
2030	1 110	220	640	260
2031	1 110	220	630	270

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Hinweis**

Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9 dieses Beitrags hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Demographische Indikatoren 09 377 137 Leonberg

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2017	995
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	1 070
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	1 110
Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent		
Insgesamt		12,0
unter 18-Jährige		29,6
18- bis unter 40-Jährige		4,7
40- bis unter 65-Jährige		-10,2
65-Jährige oder Ältere		60,0
Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche in Prozent		
unter 3-Jährige		14,0
3- bis unter 6-Jährige		33,3
6- bis unter 10-Jährige		40,9
10- bis unter 16-Jährige		24,1
16- bis unter 19-Jährige		36,1
Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Ältere in Prozent		
60- bis unter 75-Jährige		44,3
75-Jährige oder Ältere		23,5
Weitere Indikatoren		
Durchschnittsalter in Jahren	2017	43,3
	2031	44,0
Jugendquotient	2017	29,8
	2031	40,5
Altenquotient	2017	26,2
	2031	44,3
Gesamtquotient	2017	56,0
	2031	84,8
Billetter-Maß	2017	-0,7
	2031	-0,7

Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Billetter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.

Anlage 2, Pflanzliste:

Pflanzliste / Auswahl

a) Bäume als Hochstamm

an Wegen und Straßen im Außenbereich

Vogelbeere	<i>Sobus aucuparia</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>

im Außenbereich in der freien Flur

Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

altbewährte Hochstamm-Obstsorten

Die Bäume sollten in folgender Qualität gesetzt werden:
mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.

b) Bäume und Sträucher als Heister und Strauchware

an Bächen und Feuchflächen

Heister:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

Heister sollten in der Qualität 2x verpflanzt, H = 300 – 350 cm gewählt werden.

Sträucher, Qualität 2x verpflanzt:

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
(Salweide	<i>Salix caprea</i>)
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>

c) Sonstige Hecken- und Gebüschpflanzungen

Qualität Sträucher 2x verpflanzt:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthatica</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>