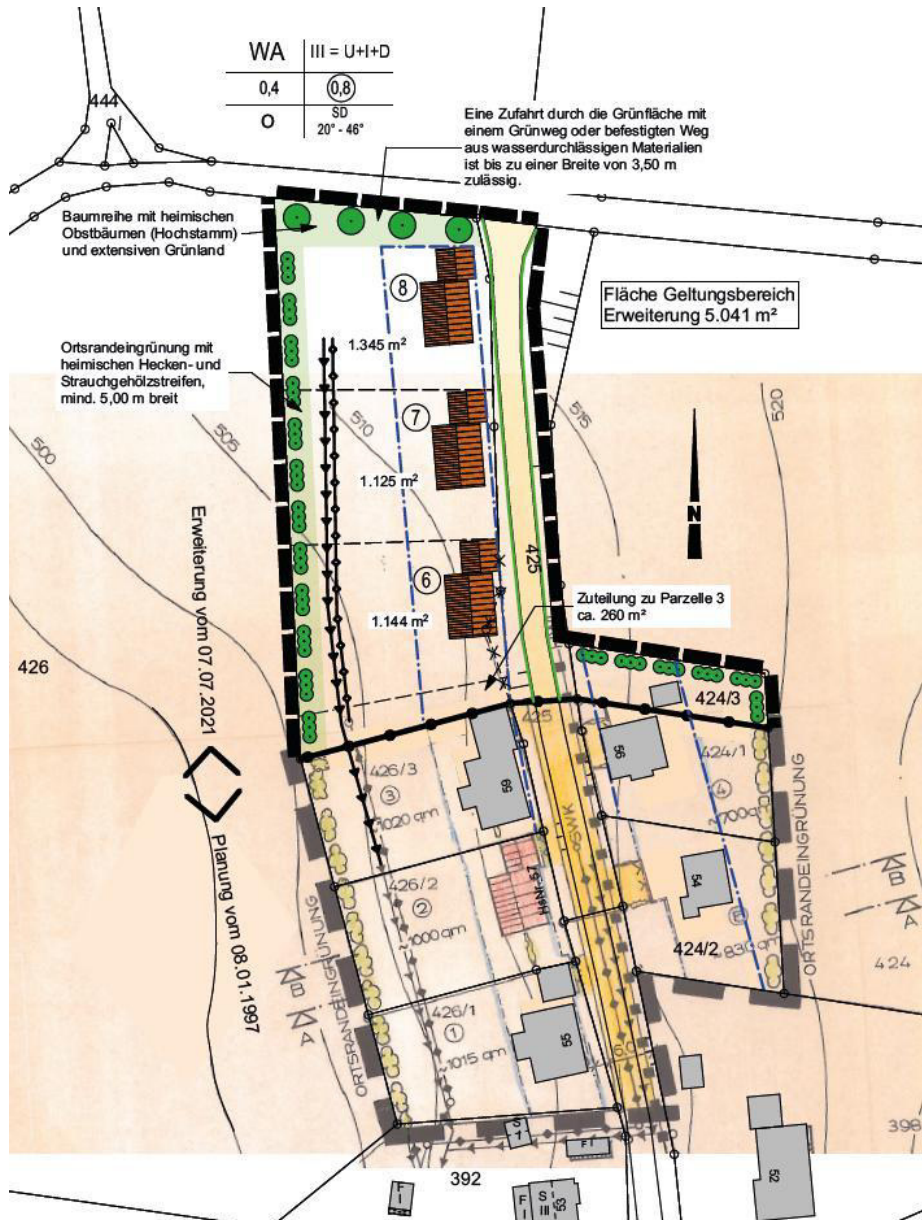


Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Königshütte Nord-West“

Fassung vom 09.07.2021 - Vorentwurf

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Planverfasser:

Gemeinde Leonberg



Architekturbüro Heidenreich
Bockmühle 1
95473 Haag

Tel. 09201/799650
Fax 09201/799593

www.architekturbuero-heidenreich.de
e-mail: info@planungsbuero-heidenreich.de



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.

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 vereinfachten Verfahren gem. § 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.

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 Flächenversiegelung 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

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 sind mit den Grundstückseigentümern vertraglich zu regeln.

8. Eingriffsregelung

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren am Ortsrand) nicht vorgesehen.

9. 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.

10. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

11. Realisierung der Planung

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

12. 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

Kommune:

Gemeinde Leonberg
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Leonberg, den

.....

1. Bürgermeister, Johann Burger

Planverfasser:

Architekturbüro Heidenreich
Bockmühle 1
95473 Haag

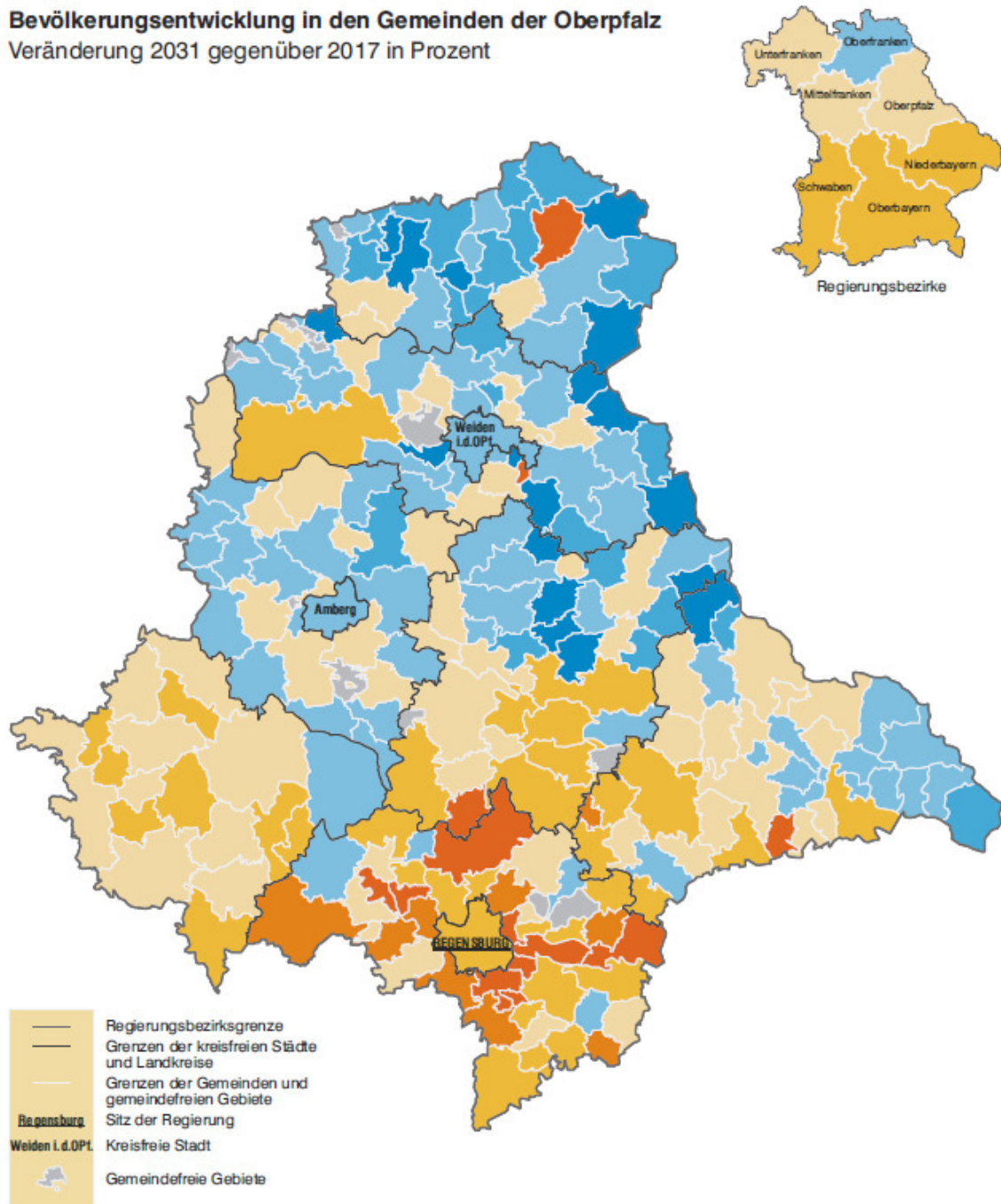
Bockmühle, den 09.07.2021

.....

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Heidenreich

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
Billeteer-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.
- Billeteer-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.