

MARKT BURTENBACH



BEBAUUNGSPLAN

"WOLFSGRUB"
ORTSTEIL KEMNAT

BEGRÜNDUNG

19.12.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte, wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Burtenbach weist auf dem überplanten Areal Wohnbauflächen (W) aus. Die geplante Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan somit gegeben.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Kemnat des Marktes Burtenbach, südlich der Straße Im Buchfeld und der angrenzenden Siedlungsstrukturen und wird bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Westlich befindet sich der Sportplatz des Ortsteiles, der bereits partielle Maßnahmen zum Schallschutz aufweist (Wall). Südlich und östlich schließt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an das Planungsgebiet an.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über eine Wohnstraße, die als Schleife die Straße Im Buchfeld mit der westlichen Anbindung zum Sportplatz verbindet; letztere muß dazu in geringem Umfang erweitert werden.

Verschwenkungen gliedern den Straßenraum und reduzieren die Durchfahrtschwindigkeit.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Über die neue Wohnstraße ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

Da die Gemeinde über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird für den Nachweis von Stellplätzen auf diese verwiesen.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind insgesamt nur zwei Haustypen im Geltungsbereich zulässig, um die Ansicht des Ortes und die Ortseinfahrt mit einer dem ländlichen Raum angemessenen Bebauung zu gestalten. Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zeltdach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und Pultdächer zu.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Die angrenzende stark bewachsene Böschung zur freien Fläche hin wird nicht durch die Bebauung beeinträchtigt und als zu erhalten festgesetzt; ebenso verbleibt ein Abstand zwischen den Bebauung und der Gehölzfläche.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft hin sind auf Privatgrund entsprechende Flächen vorgesehen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung; partiell wird diese vom zu erhaltenden Gehölzbestand im Böschungsbereich übernommen.

Die Gemeinde möchte die Anlage sog. "Schottergärten" eingrenzen, indem Festsetzungen getroffen werden, die zumindest im straßenseitigen Bereich der Gärten reine 'leblose' Kies- oder Schotterflächen verhindern sollen; Abgrenzungen von Zufahrten, Randstreifen etc. sollen weiterhin möglich sein, ebenso gestaltete Steingärten z.B. im Sinne von Magerstandorten oder 'alpinen' Gärten mit entsprechender Pflanzenauswahl. Zur straßenabgewandten Seite können dann auch andere Gestaltungsziele der Bauherren verwirklicht werden.

Das Ziel der Gemeinde ist dabei, im für das Straßen- und Ortsbild wirksamen Bereich eine traditionelle dorftypische Gestaltung zu erzielen, wozu z.B. auch der jeweils festgesetzte Hausbaum zählt.

Topographie und Höhenfestsetzungen

Das Gelände steigt von Osten nach Westen um rund 15m an, wobei der Anstieg in der unteren Hälfte steiler ist und nach dem zu erhaltenden Grün- und Böschungsbereich nach Westen hin leicht abflacht.

Aufgrund der bewegten Topographie werden zur angemessenen Einpassung der Gebäude ins Gelände entsprechende Festsetzungen getroffen, die je nach Parzelle den Bezug relativ zur Erschließungsstraße bzw. zum Gelände herstellen. Für Veränderungen der Geländesituation im Zuge des Straßenbaues, die in der Bauleitplanung noch nicht abgesehen werden können, ist ein Bezug auf die tatsächliche Höhensituation berücksichtigt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung des Marktes Burtenbach umfasst die Überplanung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können. Durch die Erschließung des Baugebiets wird der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und arrondiert die Ortslage.

4. Erläuterungen zum Verfahren nach 13b BauGB

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Die überbaubare Grundfläche liegt bei rechnerisch ca. 5.668m^2 ($WA\ 11.035\text{m}^2 \times GRZ\ 0,35 = 3.862\text{m}^2$) und bleibt damit deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von 10.000m^2 . Da die Planung die Voraussetzungen über die Anwendung des §13b BauGB erfüllt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

5. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Burtenbach und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbau kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Mit der Überplanung einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Wohnbau nutzt die Gemeinde eine bereits überprüfte und definierte Fläche zur Weiterentwicklung um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch Erhalt und Ergänzung bestehender Grünstrukturen am Rand des Gebietes und eine Ortsrandeingrünung.

6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	3.764 ha
Siedlung	240 ha
Verkehr	163 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	1.633 ha
Gewässer	76 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2009	3.239
2015	3.361
2019	3.451

Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2009 = 3.329 E (Einwohner)

Endwert 2019 = 3.451 E

Zahl der Jahre zwischen 2009 und 2019 = 10 Jahre $\rightarrow 3.451 : 3.329 = 1,07$

Ausgangswert 2019 = 3.451 E

Endwert 2029 = $3.451 \times 1,07 = 3.677$ E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 226 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **23 Einwohnern pro Jahr**.

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2019:

1.090 Wohngebäude (WG)

1.406 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 3.451 E

Wohnungsbestand im Jahr 2019: 1.406 WE

$3.451 \text{ E} : 1.406 \text{ WE} = 2,45 \text{ E/WE}$

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

$3.451 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 1.636 \text{ WE}$

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 230 WE ($1.636 - 1.406 \text{ WE}$)

Erneuerungsbedarf

Bestand: $1.406 \text{ WE} : 1.090 \text{ WG} = 1,29 \text{ WE/WG}$

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 136 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 14 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von $226 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 107 \text{ WE}$

Zuwanderung

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf	230 WE	-	17,8ha
Erneuerungsbedarf	0 WE		
Wachstumsbedarf	107 WE	-	12,1ha
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>		
Gesamtbedarf	337 WE	-	29,9ha

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen

Bei 1,29 WE/WG (Mittelwert in Burtenbach) ergeben sich somit:

$$337 \text{ WE} : 1,29 \text{ WE/WG} = 260 \text{ WG}$$

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m² pro Wohngebäude zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

260 WG x 650m ² =	21,9 ha
<u>zzgl. 25 % öffentlicher Anteil</u>	<u>5,5 ha</u>
zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:	27,4 ha

Anteilige Ausweisung für den Ortsteil Kemnat:

Kemnat hatte 2019 mit 616 Einwohnern einen prozentualen Einwohneranteil von 17,85% an der Gemeindebevölkerung.

Ohne weitere Einflußfaktoren heruntergebrochen auf den rechnerischen Bauflächenbedarf der Gesamtgemeinde ergeben sich 17,85% von 27,4ha = 4,9ha.

anteiliger Bedarf an Bauflächen: 4,9 ha

aktuelle Flächenausweisung: 1,1 ha

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale ausgewiesenen Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung (kein Erwerb möglich) bzw. sind durch andere Entwicklungen nicht mehr gestaltbar, daher wurden verfügbare Flächen gesucht, die eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes Burtenbachs ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche am Südrand von Kemnat der Fall. Deren Eignung wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ermittelt und dargestellt. Eine weitere Suche nach Potenzialflächen war somit nicht erforderlich.

Fazit

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichtbare Gebiet erweitert die Ortslage entsprechend der gewachsenen und topographisch vorgegebenen Struktur am Südrand Kemnats und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sparsam mit der Fläche um.

Die Ausweisung ist durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

5. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im angrenzenden Siedlungsbereich.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Hausanschluss-Pumpstationen und eine Druckleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation gefördert.

Das Niederschlagswasser wird über Freispiegelkanäle dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in das anschließende Grabensystem einge-

leitet. Zusätzlich wird je Grundstück eine Zisterne mit geteiltem Volumen festgesetzt (Rückhaltevolumen 3m³, Nutzvolumen 5m³).

6. Immissionsschutz

Sportplatz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 8115.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 28.10.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen werden.

Für die Lärmimmissionen durch die Sportnutzungen ergeben sich im Bereich des Plangebiets keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tagzeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Festsetzungen sind hinsichtlich des Schallschutzes somit generell nicht zu treffen.

Luftwärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit, die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.

7. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	10.630m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.165m ² (inkl priv. Ortsrandeingrünung)
öff. Grün (Ortsrandeingrünung)	300m ²
sonstiges öff. Grün	500m ²
Erschließungsflächen:	1.665m ² (inkl. Straßenbegleitgrün)

8. Auswirkungen

Die geplante Änderung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Burtenbach hat am 27.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan 'Wolfsgrub' im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 08.06.2022 in der Zeit vom 17.06.2022 bis 18.07.2022 öffentlich ausgelegt; im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 19.12.2022 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan 'Wolfsgrub' mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 19.12.2022 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan 'Wolfsgrub' wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am 25.12.2023 ausgefertigt.

Markt Burtenbach, den 25.12.2023


Kempfle, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

Der Bebauungsplan 'Wolfsgrub' wurde am 26.12.2023 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Burtenbach, den 25.12.2023


Kempfle, 1. Bürgermeister

