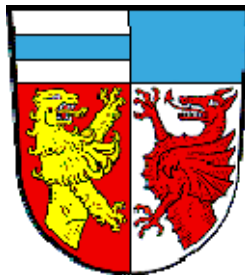


# GEMEINDE SCHIRMITZ

## Bebauungsplan „Bachstraße I“



### Begründung Stand 29.04.2019

Gemeinde Schirmitz:

.....  
Ernst Lenk  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Schirmitz  
Hauptstraße 12  
92718 Schirmitz

Planfertiger:

*Stefan Weidenhammer*

.....  
Stefan Weidenhammer  
Landschaftsarchitekt

Regierungsstraße 1  
92224 Amberg

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „BACHSTRAßE I“**

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Anlass der Planung und Verfahren**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Planungsgebiet ist die Möglichkeit gegeben, die Entwicklung des bereits dargestellten Wohngebietes mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der BauGB-Novelle 2017, die mit der Bekanntmachung vom 13.05.2017 in Kraft getreten ist, wurde u. a. § 13b in das BauGB neu aufgenommen. Dieser regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens im Außenbereich analog zum § 13a BauGB mit einer Frist bis zum 31.12.2019 (Aufstellungsbeschluss). Um § 13b BauGB anzuwenden, muss das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfassen, sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Bachstraße I“.

Die Fläche aller Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 2.606 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 1.042 m<sup>2</sup>. Die geforderten 10.000 m<sup>2</sup> werden demnach deutlich unterschritten.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist insbesondere auch wegen der offensichtlich geringen Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich.

#### **1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Inselfläche in der Mitte bereits bestehender Wohnbebauung zentral im Ortskern der Gemeinde Schirmitz. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.574 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurnummern 657/7 und 665/5 (Teilfläche) der Gemarkung Schirmitz.

#### **1.3 Bestehende Nutzungen**

Das Planungsgebiet „Bachstraße I“ liegt als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Inselfläche in der Mitte bereits bestehender Wohnbebauung zentral im Ortskern der Gemeinde Schirmitz. Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Kirche, Kindergarten und Rathaus. Das Grundstück Flurnummer 657/7 wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Gehölzen oder schutzwürdigen Biotopen. Der Nordteil dieses Grundstücks und die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 665/5 werden gärtnerisch genutzt und enthalten Rasen, Ziergehölze und eine Formschnitthecke. Die im Osten angrenzenden Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Bushaltestelle sowie eine Radwegverbindung liegen in unmittelbarer Nähe.

Der Geltungsbereich ist leicht nach Norden geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 401 m NN und 405,5 m NN.

#### **1.4 Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße von ca. 160 m Länge, die zwischen den Hausnummern 2 und 4 an die Bachstraße angeschlossen wird. Hierüber kann auch die weitere erforderliche Ver- und Entsorgung erfolgen.

## **2 Planerische Grundlagen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) sind der Gemeinde Schirmitz keine besonderen Funktionen oder Ziele zugewiesen. Aufgrund der Lage im Stadt- und Umlandbereich Weiden i.d.OPf. ist die Gemeinde Schirmitz grundsätzlich als geeigneter Wohnstandort anzusehen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schirmitz ist das Planungsgebiet als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2.3 Gebot der Innenentwicklung**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schirmitz ist hoch. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt weiter. Bauwillige sind in den vergangenen Jahren in die umgebenden Gemeinden abgewandert, weil die Gemeinde Schirmitz nicht im ausreichenden Umfang geeignete und preislich konkurrenzfähige Parzellen hat anbieten können. Die Gemeinde Schirmitz verfügt derzeit über kein Bauland im gemeindlichen Eigentum. Von daher ist die Ausweisung von Baugebieten für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich. Die vergleichsweise dichte Bebauung ermöglicht mehr Bauparzellen und trägt zum flächensparenden Bauen bei.

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **3.1 Planungskonzept**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Straße, die zwischen den Hausnummern 2 und 4 an die Bachstraße angeschlossen wird. Die Erschließungsstraße befindet sich als öffentliche Ortsstraße im Eigentum der Gemeinde Schirmitz.

Aufgrund des schmalen Zuschnittes des Planungsgebietes wird die Erschließungsstraße an den Ostrand des Geltungsbereichs gelegt und die Bebauung einseitig auf der Westseite angeordnet. Damit werden landwirtschaftliche Flächen und Wohnflächen voneinander getrennt.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schirmitz ist besonders bei jungen Familien als sehr hoch einzuschätzen. Die Grundstücke erhalten deshalb eine für diese Zielgruppe geeignete Größe zwischen 402 m<sup>2</sup> und 547 m<sup>2</sup>. Die Baugrenzen für die Wohnhäuser und die Garagen sind so ausgerichtet, dass die privaten Flächen möglichst wenig verschattet werden. Die Garagen befinden sich als Grenzbebauung stets im Nordwesten der Parzellen.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. § 3b BauGB ermächtigt die Gemeinden, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, sofern damit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Um den Rahmen dieser Ermächtigung nicht zu verlassen und um die Wohnnutzungen im Geltungsbereich sicherzustellen, ist daher der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich. Die Nutzung als Einfamilienhaus wird sichergestellt, indem in jedem Wohngebäude nur jeweils eine Wohnung zugelassen wird.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Beide Werte liegen innerhalb der Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf zwei Vollgeschosse mit Flachdach begrenzt; Dachterrassen sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhen sind über die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe von 7,0 m über Bezugshöhe Straße in der Gebäudemitte begrenzt. Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich Größe und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

### **3.4 Bauweise**

Um das Wohngebiet an die bestehende Bebauung anzupassen, sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind in Art. 6 BayBO geregelt. Damit können negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der Grundflächenzahl durch Baugrenzen für die Wohngebäude festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen weder Hauptgebäude, Nebenanlagen noch untergeordnete Bauteile errichtet werden sollen.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von Norden von der Bachstraße her über eine öffentliche Ortsstraße. Zur gestalterischen Ordnung des Straßenraums und des ruhenden Verkehrs werden Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken festgesetzt.

### **3.7 Leitungen**

In der Verkehrsfläche wird ausreichend Raum für die unterirdische Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Baugebietes noch aussteht, kann die Verlegung von Leitungen für Wasser, Erdgas, Strom, Telekommunikation etc. bei Planung und Durchführung des Straßenbaus berücksichtigt werden.

### **3.8 Entwässerung**

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächen- und Schmutzwasser aus dem Baugebiet und mit Niederschlagswasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken begründen sich aus den vorhandenen Kanälen der Gemeinde Schirmitz und den topographischen Verhältnissen im Umfeld des Planungsgebietes. Die getrennte Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers von dem aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser ermöglicht die kontrollierte Ableitung des bislang ungeregelt abfließenden Niederschlagswassers. Die Kapazitäten der beiden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in der Bachstraße sind vorbehaltlich der Ergebnisse der Berechnungen des beauftragten Ingenieurbüros ausreichend.

Die Planung der Regen- und Schmutzwasserkanäle, der Revisionsschächte sowie der Wasserversorgung wird mit der Gemeinde Schirmitz abgestimmt. Dies schließt die Option eines Stauraums für die Regenwasserrückhaltung im Norden der Erschließungsstraße ein.

### **3.9 Freiflächen und Grünordnung**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke und eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit gebietsheimischen Gehölzen gewährleistet. Die gebotenen Pflanzungen von je einem Hochstamm pro Parzelle entsprechen der ortsüblichen Durchgrünung.

### **3.10 Fassadengestaltung**

Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich Größe und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

### **3.11 Dächer**

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0-3°, die auch begrünt werden dürfen. Die Nutzung als Dachterrasse wird auf allen Dächern ausgeschlossen. Um die gewünschte Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sind sowohl aufgeständerte Photovoltaikanlagen als auch solarthermische Anlagen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

### **3.12 Garagen und Nebenanlagen**

Die Lage der Garagen bzw. Carports auf den Parzellen ist durch die Baugrenzen für Nebenanlagen festgelegt. Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen bzw. Carports wird auf 3,0 m über Bezugshöhe Straße in der Mitte der Zufahrt begrenzt. Die Größe der Garagen berücksichtigt die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO. Für ein harmonisches Erscheinungsbild sind die Garagen bzw. Carports in ihrer Gestaltung an das Wohngebäude anzupassen.

Die auf den Parzellen 2 bis 6 festgesetzten Baugrenzen für Garagen bzw. Carports ergeben einen mindestens 5,5 m tiefen Stauraum senkrecht zur Straße, der als Stellplatz für Besucher genutzt werden kann. Auf Parzelle 1 ist dies in Längsrichtung möglich. Die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz finden weiterhin Anwendung.

Die Lage der Terrassen ist durch Baugrenzen festgelegt. Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen zulässig. Wintergärten sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen sind zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche der verhältnismäßig kleinen Bauparzellen erforderlich.

### **3.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenlage der Wohngebäude, Garagen bzw. Carports und Gärten an das bestehende Gelände und die bestehende Bebauung angepasst.

### **3.14 Einfriedungen**

Die getroffenen Festsetzungen stellen ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen sicher und gewährleisten, dass die Einfriedungen für Kleintiere wie Mäuse und Igel durchlässig sind.

### **3.15 Werbeanlagen**

Mit den getroffenen Festsetzungen sind nur Werbeanlagen zulässig, die den Charakter des Wohngebietes nicht stören.

### **3.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht für den Bebauungsplan Bachstraße I mit einem Geltungsbereich von 3.574 m<sup>2</sup> Größe kein Ausgleichsbedarf.

Mit den getroffenen Festsetzungen für Bepflanzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gewährleistet. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

### **3.17 Besonderer Artenschutz**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung im Geltungsbereich, des Fehlens geeigneter Gehölze, Wasserflächen und Kleinstrukturen sowie der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung im Umfeld ist von keinen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich auszugehen. Das Planungsgebiet kann allenfalls einigen Arten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen. Geringfügige Störungen bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.