

Markt Bad Abbach

Deckblatt 1

Änderung

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Steinballe“

Ortsteil Lengfeld

Inhalt

1.	Lage im Gemeindegebiet.....	4
2.	Anlass und Ziel der Bebauungsänderung.....	4
3.	Ausgangssituation	4
3.1.	Abgrenzung und Größe	4
3.2.	Vorhandene Bebauung.....	4
3.3.	Umgebende Bebauung.....	4
3.4.	Erschließung	4
3.5.	Grünbestand.....	4
3.6.	Topographie	4
4.	Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1.	Planungsrechtliche Beurteilung.....	4
4.2.	Gemeindliche Planungen.....	5
4.3.	Weitere Rechtsvorschriften	5
5.	Planung.....	5
5.1.	Städtebauliches Konzept	5
5.2.	Erschließung	5
6.	Verfahren.....	6
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	6
7.1.	Art der Nutzung	6
7.2.	Maß der Nutzung.....	6
7.3.	Höhe baulicher Anlagen	6
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
7.5.	Bauweise	6
7.6.	Abstandsflächen	6
7.7.	Verkehrsflächen / Erschließung.....	7
7.8.	Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
7.9.	Gestalterische Festsetzungen.....	7
7.10.	Grünordnung und Einfriedungen	7
7.11.	Geländeänderungen.....	8
7.12.	Immissionen	8
7.13.	Denkmalpflegerische Belange	8
7.14.	Niederschlagswasser	8

8.	Bodenordnung.....	8
9.	Wesentliche Auswirkungen.....	9



1. Lage im Gemeindegebiet

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich der Flurnummer 1023 und eine Teilfläche der Flurnummer 1024 (Erschließungsstraße) liegt im Baugebiet „Steinballe“ der Gemarkung Lengfeld des Gemeindegebiets Bad Abbach. Lengfeld liegt ca. 3 km südwestlich des Hauptortes Bad Abbach und ist über die B16 und Gemeindeverbindungsstraßen gut an den Hauptort und das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2. Anlass und Ziel der Bebauungsänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, ein flächensparendes Wohnbauvorhaben mit 6 Wohneinheiten für Familien und 4 Einliegerwohnungen verwirklichen zu können, statt der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bebauung.

3. Ausgangssituation

3.1. Abgrenzung und Größe

Wesentlicher Änderungsbereich ist die Flurnummer 1023 mit einer Größe von ca. 1420 qm. Der Änderungsbereich schließt weiter eine Teilfläche der Flurnummer 1024 als öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) und öffentliche Verkehrsfläche der bestehenden Erschließungsstraße „Zur Steinballe“ ein.

3.2. Vorhandene Bebauung

Auf dem Plangrundstück sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

3.3. Umgebende Bebauung

Das Grundstück liegt innerhalb der Wohnsiedlung „Steinballe“, die im Wesentlichen durch die Bebauung mit Einzelhäusern geprägt ist. Das Baugebiet ist zu ca. 2/3 bebaut.

3.4. Erschließung

Die Erschließung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks mit der Hausnr. 17 besteht über die Wohnstraße „Zur Steinballe“. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

3.5. Grünbestand

Außer der vorhandenen Wiese auf dem Baugrundstück weist das Plangebiet keinen nennenswerten Grünbestand auf.

3.6. Topographie

Das Baugrundstück liegt an einem Südhang. Der Hang steigt in Form einer Böschung steil von der Straße im Süden her an und läuft bis zur nördlichen Grenze hin flach ansteigend aus. Der Höhenunterschied an der östlichen Grundstücksgrenze beträgt insgesamt ca. 8 bis 9 m.

4. Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen

4.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinballe“ aus dem Jahr 1991. Das Plangebiet ist in diesem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2. Gemeindliche Planungen

Der rechtverbindliche Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Abbach weist das Gebiet ebenfalls als Wohnbaufläche aus.

4.3. Weitere Rechtsvorschriften

Die Marktgemeinde Bad Abbach hat am 02.12.2020 seine Stellplatzverordnung über die Anzahl, die Ablöse und Gestaltung von Garagen und Stellplätze (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) neu erlassen.

Der Markt Bad Abbach beabsichtigt bezüglich der Neuregelung der Bayerischen Bauordnung 2021 eine Satzung über ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe zu erlassen.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (EWS) ist auf den 01.10.2020 datiert. Weitere Satzungen und kommunale Vorschriften sind der Homepage der Gemeinde Markt Bad Abbach unter Satzungen und Verordnungen zu entnehmen.

5. Planung

5.1. Städtebauliches Konzept

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP Bayern folgende Grundsätze und Ziele fest:

3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.1 (G:) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung folgt diesen Grundsätzen und Zielen. Wesentlicher Inhalt der städtebaulichen Neuordnung ist die Schaffung von Wohnraum in einer nachhaltigen Entwicklung durch die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung.

Statt der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen 2 Einzelhäusern mit dem Potential für 4 Wohnungen auf der Flurnummer 1023 können mit den Inhalten der Änderung des Bebauungsplanes 6 Wohngebäude in aneinandergereihter Form entstehen. Durch die Staffelung der Gebäude und die Möglichkeit der Schaffung von privaten Atriumhöfen (Gartenhöfe) entsteht qualitativvoller, zusätzlicher Wohnraum mit den Vorzügen von Einfamilienhäusern. Vorgesehen sind 6 Familienwohnungen mit ca. 130 bis 155 qm. Bei den östlichen 4 Wohngebäuden ist jeweils eine Einliegerwohnung mit ca. 30 qm enthalten, um einem Familienmitglied das Wohnen im Familienverbund in einer eigenständigen Form zu ermöglichen.

Durch die schrittweise Staffelung der Baukörper den Hang hinauf entstehen, trotz der deutlich erhöhten Wohnflächenzahl, keine bedeutenden Einschränkungen für die Nachbarn, da die Gebäudehöhe an keinem Punkt 7,5 m übersteigt und somit weder Sicht-/Licht- noch Raumachsen besonders eingeschränkt werden.

5.2. Erschließung

Die neue Wohnanlage zur Steinballe 17 wird von der vorhandenen Wohnstraße des Baugebietes „Steinballe“ erschlossen. Zum einen werden die in den Untergeschossen untergebrachten Garagen

direkt angefahren, zum anderen erfolgt die Zufahrt gebündelt zu dem im Westen des Baugrundstücks verorteten Garagenhofes. Intern erfolgt die Erschließung über private Fußwege.

6. Verfahren

§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung, mit dem Ziel einer verträglichen Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind. Somit wird sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Die planerischen Vorgaben zur Begrünung der bebauten Flächen und Dächer, sowie die Pflanzpflicht von Bäumen sind geeignete Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs, der durch die größere bebaute Grundfläche gegenüber dem bislang gültigen Baurecht entstanden ist.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

7.1. Art der Nutzung

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche mit max. 685 qm bestimmt. Die Höhenentwicklung wird mit einer maximalen Oberkante ÜNN festgesetzt. Somit ist eine geordnete Höhenentwicklung auf dem in 2 Richtungen geneigten Hanggrundstück am besten gewährleistet.

7.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die Festlegung der maximalen Höhe der Gebäudeoberkanten ÜNN durch Planeinschrieb direkt für die einzelnen Bauteile definiert. Die Höhenentwicklung des Grundstücks erstreckt sich von 371 m bis 379,5 m ÜNN. Die einzelnen Gebäudeteile sind abgestuft mit einer Höhe von ca. 4,0m bis 7,5m über der natürlichen Geländeoberkante geplant.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bauraum, Flächen für Garagen und Stellplätze und Zufahrten definiert. Besonderer Wert wird auf die Freihaltung der Freiflächen zu den nördlichen und östlichen Nachbarn durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche gelegt. Innerhalb dieser Flächen dürfen auch keine Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, etc. errichtet werden.

7.5. Bauweise

Für den Änderungsbereich wird, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, die offene Bauweise festgesetzt.

7.6. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B),

zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.

Ergänzend dazu gilt die Satzung des Marktes Bad Abbach über ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2021.

Grundsätzlich stellt diese Neuregelung der Abstandsflächen auf „dichteres und damit auch flächensparendes Bauen“ ab. Dies entspricht der städtebaulichen Neuordnung für den Änderungsbereich.

Für den Bereich der Gartenhöfe (GH) wird auf das angeordnete Maß von 0,4 H abgestellt, mindestens auch hier 3,0 m. Damit ist der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt. Der Vollständigkeit halber sei hier noch auf die Regelung des Art. 6 Abs. (3) verwiesen, wonach sich „Außenwände zu einem fremder Einsicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2“ überdecken dürfen. Zur Wahrung einer dem Wohnanspruch der Anlage, sowie der geografischen Lage gerecht werdenden Aufenthaltsqualität, wird eine Mindestgröße der Gartenhöfe von 12 qm festgesetzt.

7.7. Verkehrsflächen / Erschließung

Die Wohnanlage wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Zur Steinballe“ erschlossen. Um eine geordnete Zufahrtssituation von der Wohnstraße aus zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan die Bereiche für die Zufahrten festgesetzt.

7.8. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Bad Abbach erforderlichen Stellplätze sind im Untergeschoss der Gebäude sowie in den mit den rot-strichliert umrandeten Flächen und mit Ga, Gaa sowie St gekennzeichneten Flächen zum Großteil in überdachter, begrünter Form untergebracht. 3 Stellplätze sind in offener Bauform vorgesehen. Vor den Garagen ist ausreichend Stauraum gegeben.

Besonderes Augenmerk wird darauf gerichtet, dass neben den beplanten Flächen für Wohngebäude, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten keine weiteren baulichen Anlagen in Form von Gartenhäusern und ähnlichen Anlagen errichtet werden können. Neben der nachbarschützenden Funktion dient dies zum einen dazu, die gestalterische Einheit der Wohnanlage zu erhalten und andererseits die ökologischen Aspekte zu stärken. In den nicht überbaubaren Flächen sind deshalb Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO unzulässig.

7.9. Gestalterische Festsetzungen

Trotz der Länge der Wohnanlage von ca. 42 m ist die Kubatur durch die geplanten Vor- und Rücksprünge der in der Höhe gestaffelten einzelnen Baukörper kleinteilig gegliedert. Die Dächer sind durchgehend in Flachdachbauweise festgesetzt. Auch wenn das Flachdach für den Ortsteil Lengfeld nicht ortsbildprägend ist, stellt die gewählte Dachform für die Wohnanlage einen zeitgemäßen und durch die Gliederung verträglichen Dachabschluss her. Mit der festgesetzten fast vollständigen Begrünung der Dachlandschaft fügt sich die Anlage in die Umgebung ein. Darüber hinaus ergibt sich durch die Substratschicht von mind. 50 cm ein positiver Effekt für die Pufferwirkung des Niederschlagswassers und für das Raumklima in den Obergeschossen. Durch eine geeignete Vegetationszusammensetzung kann die begrünte Dachlandschaft zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Insekten beitragen.

7.10. Grünordnung und Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Erschließungsfläche ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991, auch die Pflanzung von Großbäumen vorgesehen und durch Planzeichnung festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt. Um eine ausreichende und dauerhafte Qualität der Begrünung zu gewährleisten, ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Bezug auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert. Zur Sicherung dieser Pflanzgebote ist eine Wiederanpflanzungs-pflicht geboten und festgesetzt.

Um eine langfristige Sicherung des Grün- und Vegetationsbestandes auf den Flachdächern zu sichern und dem Anspruch einer ausreichenden Regenwasserpufferung gerecht zu werden, ist die Mindestsubstrathöhe auf allen zu begrünenden Flachdächern mit einer Mindestdicke von 50 cm festgesetzt. Zur Abgrenzung des Grundstückes zu den Nachbarn ist die Einfriedung in Form eines Maschendraht- oder Holzlattenzaunes zulässig. Sockel dürfen nicht ausgebildet werden, damit keine Barrieren für Klein- und Kriechtiere entstehen.

Die Festsetzung zu den Grünflächen und der gärtnerischen Gestaltung (Punkt 9.11) erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Damit werden den Belangen von Umweltschutz, Naturschutz und Landespflege Rechnung getragen, insbesondere den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

7.11. Geländeänderungen

An der nördlichen und östlichen Seite des Grundstückes sind durch die Bebauung ausgelöste Geländeänderungen nur in sehr geringem Maß erforderlich. Lediglich im Bereich der Stellplätze und des Garagenhofes sind zur Überwindung von Höhenunterschieden Mauern oder terrassierte Abtreppungen erforderlich. Im Bereich entlang der Wohnstraße sind für die Garagenzufahrten, Zuwege und Zufahrten Eingriffe in das natürliche Gelände unvermeidbar.

7.12. Immissionen

Um Lärmbeeinträchtigungen, ausgehend von technischen Geräten und Gebäudeausstattungen, zu vermeiden sind Festsetzungen hinsichtlich Aufstellort und Öffnungen getroffen. Von der gegebenen Belastung der Wohnstraße ist keine Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm gegeben.

7.13. Denkmalpflegerische Belange

Bodendenkmäler sind in der Karte *Denkmaldaten des BayernAtlasPlus* in ca. 300 m südwestlich und südöstlich des Plangebietes zu entnehmen. Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend sind keine Bodendenkmäler eingetragen. Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Das landschaftsprägende Denkmal Frauenbründl befindet sich weitab vom Plangebiet.

7.14. Niederschlagswasser

Durch die festgesetzte Mindesthöhe der Substratschicht auf den Flachdächern mit mind. 50 cm ergibt sich eine positive Wirkung auf die Entsorgung des Niederschlagswassers. Das Regenwasser wird in der Substratschicht gepuffert und kann somit zeitlich versetzt an das Abwassersystem abgegeben werden. Dies trägt zur Entlastung der gemeindlichen Entwässerungsanlagen bei.

8. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.