

4. Änderung des Bebauungsplanes **„Wohnsiedlung Altung“**

**im Bereich der
Fl. Nr. 935/8, /57 und /58, alle
Gemarkung Weidenberg**



BEGRÜNDUNG

Weidenberg, den 29.10.2021

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zweck der Satzung

Der Marktgemeinderat Weidenberg hat in seiner Sitzung am 26.07.2021 beschlossen, im Bereich der Fl. Nr. 935/8, /57 und /58, alle Gemarkung Weidenberg, den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Altung“ zu ändern.

Die Baugrenzen und Baulinien wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Nach aktuellem Stand ist ein großer Teil der Fläche im Geltungsbereich nicht für eine Bebauung vorgesehen und stellt somit eine Brachfläche innerhalb des Untermarktes dar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden.

Der Markt Weidenberg will hierdurch zur Bebauung der Baulücke im Rahmen der Nachverdichtung beitragen und somit dem Grundsatz „Innen statt Außen“ nachkommen.

2. Festsetzungen

Durch die großzügigen Baugrenzen soll den Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum gegeben werden, um die Grundstücke optimal auszunutzen.

Ein Einfügen in die Umgebung ist durch den § 34 BauGB sichergestellt, da es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende gemeindliche Wasserleitung und den gemeindlichen Mischwasserkanal. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtheit kann gewährleistet werden. Die straßenmäßige Erschließung soll vorrangig über die Straße „Eichendorffring“ erfolgen. Sollte für ein Vorhaben eine Zufahrt zur Birkenstraße notwendig werden, würde dies im Baugenehmigungsverfahren mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im 60m-Bereich der Warmen Steinach. Auf die Anlagenehmigungspflicht gem. § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG wird hingewiesen. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

4. Verkürzter Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Umwelt und Natur, im Vergleich zur bestehenden Situation.

Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutz- oder wasserrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Die aktuelle Lebensraumqualität wird als sehr gering eingestuft. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

Landschaft

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes ist von geringer Wertigkeit. Ein Erlebniswert der Landschaft ist nicht vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Etwaige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Hinweis

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.

Durch das Grundstück verläuft eine Stromleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Bauvorhaben sind daher mit dem Betreiber abzustimmen.