

4. Änderung **des Bebauungsplans** **„Wohngebiet Stockkau“**

**im Bereich der Fl. Nr. 473, 481/2, 481/3,
481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 482, 482/1, 482/2,
482/3, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490,
491, 492, 493, 495 alle Gemarkung Lessau**



Stand: 24.11.2021

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zweck der Satzung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Stockau“ erlangte am 31.10.1974 Rechtskraft und ist somit 47 Jahre alt. Entlang der Neunkirchener Straße bestehen noch mehrere Baulücken. In naher Zukunft ist die Schließung einiger dieser Lücken geplant. Um eine wirtschaftliche und energetisch sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohngebiet Stockau“ vom 31.10.1974 – nicht maßstabsgetreu

Der Bebauungsplan wurde 1994 erweitert und 2013 geändert. Die 3. Änderung aus dem Jahr 2021 betrifft den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht.



Auszug aus der Erweiterung (links) und der Änderung von 2013 (rechts) – nicht maßstabsgetreu

Um die Festsetzungen der auf Grund des Alters des Bebauungsplans geänderten Vorstellungen anzupassen und somit die Schließung von Baulücken zu erleichtern, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Charakter der bestehenden Bebauung wurde bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt, um ein Einfügen der der Bebauung (analog § 34 BauGB) in das Ortsbild zu gewährleisten.

Durch das festlegen großzügiger Baugrenzen sowie größeren Freiheiten bei der Baugestaltung soll eine moderne, aber ortsbildeinfügende Bebauung ermöglicht werden. Auch eine verdichtete Bebauung sowie energetische Bauweise sollen gefördert werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Die Ortschaft Stockau liegt im Ölschnitztal und gehört zum Markt Weidenberg.



Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Stockau entlang der Neunkirchner Straße.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 473, 481/2, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 482, 482/1, 482/2, 482/3, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 495 alle Gemarkung Lessau.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden bestehenden Ortsstraße „Neunkirchner Straße“ gesichert. Da keine Änderung geplant bzw. notwendig sind, kann auch eine barrierefreie Erschließung nicht berücksichtigt werden.

In der Ortsstraße liegen bereits die gemeindliche Wasserleitung sowie der gemeindliche Mischwasserkanal. Da sich keine Änderungen an der Parzellenaufteilung ergeben, hat die Bebauungsplanänderung auch keinen Einfluss auf die Erschließungssituation. Bei Einzelbauvorhaben soll geprüft werden ob eine Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter möglich ist.

5. Stromleitung

Über den Geltungsbereich der Änderung verläuft eine 20kV-Leitung. Diese wurde bereits im Urplan berücksichtigt und nun wieder analog übernommen. Bayernwerk als Betreiber wird als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

6. Gewässernähe

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Ölschnitz. Auf die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

Ein Teil des Bebauungsplangebietes grenzt an den Mühlbach, einem Gewässer III. Ordnung an. Es wird insbesondere auf die Regelungen des § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) hingewiesen.

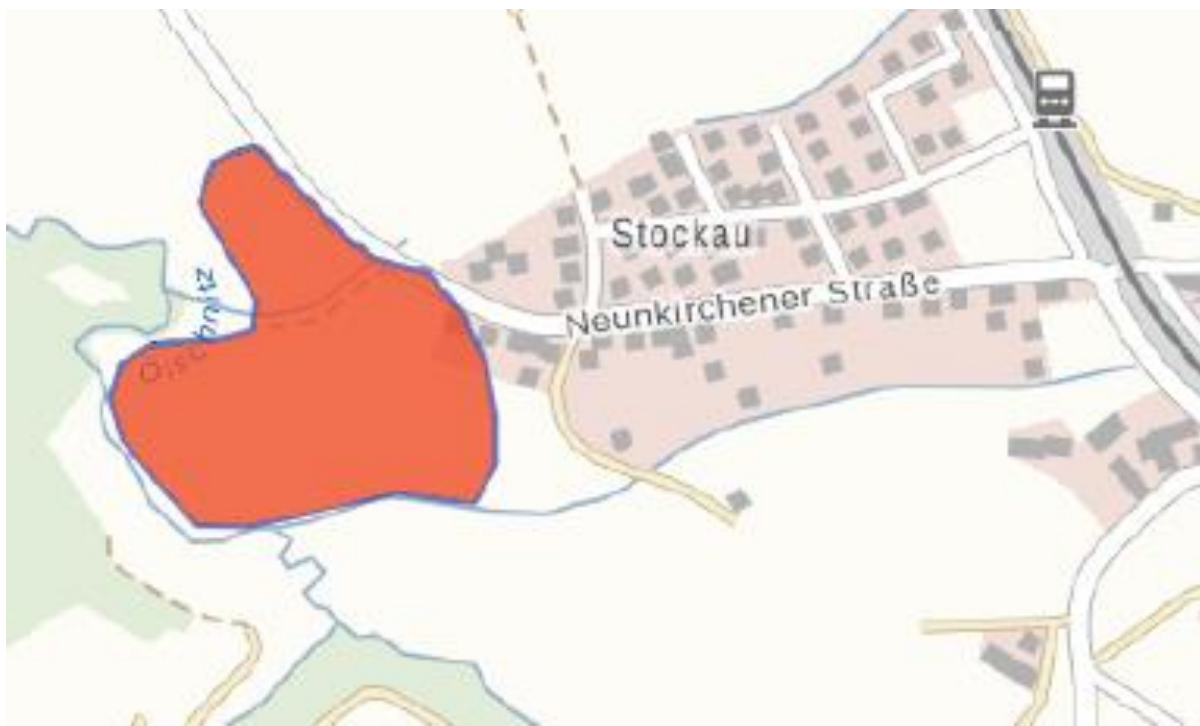
Um etwaigen Starkregenereignissen gewappnet zu sein, wird diesen Grundstücken empfohlen, sich selbst zu schützen, bzw. die Planungen im Rahmen der Freiheiten des Bebauungsplans anzupassen.

7. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich der Änderung liegt teilweise das Bodendenkmal D-4-6035-0059 Neolithische Siedlung und mittelalterliche Wüstung mit Eisenverhüttung.

Auf die gesetzlichen Regelungen des BayDSchG, insbesondere Art.1 und 8 wird verwiesen. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sowie ein Hinweis auf der Bebauungsplan-Urkunde angebracht.

Es wird davon ausgegangen, dass konservative Überdeckung möglich ist, da in das Bodendenkmal in der Vergangenheit schon im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans überdeckt wurde. Somit werden wohl keine archäologischen Ausgrabungen notwendig.

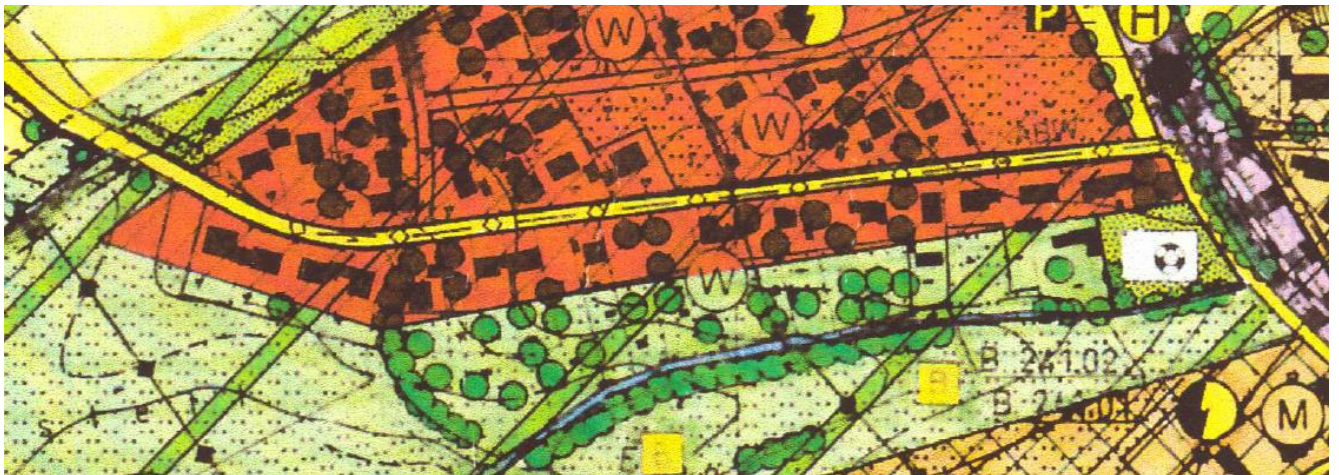


8. Bahnanlage

Auf die in der Nähe befindliche Bahnanlage wird hingewiesen. Die Deutsche Bahn wurde am Verfahren beteiligt und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierauf wird verwiesen.

9. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – nicht maßstabsgetreu

10. Verkürzter Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich die Festsetzungen angepasst. Die Fläche war bereits im Urplan vom 31.10.1974 für eine Bebauung vorgesehen. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf die Umwelt. Eine detailliertere Betrachtung ist daher nicht notwendig. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden keine Einwendungen erhoben.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg