

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"Wohnen am Anger"

Entwurf
18.01.2023



Gemeinde Leibliling
Landkreis Straubing-Bogen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen am Anger"	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
3.	Bedarfsermittlung	5
4.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	8
5.	Lage und Bestandssituation	9
5.1.	Räumliche Übersicht.....	9
5.2.	Geltungsbereich	9
5.3.	Derzeitige Nutzung	9
5.4.	Ver- und Entsorgung.....	10
5.4.1.	Wasserversorgung	10
5.4.2.	Abwasserbeseitigung.....	10
5.4.3.	Energieversorgung	10
6.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	10
6.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
6.2.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	10
6.3.	Landschaftsschutzgebiet	10
6.4.	Vorbereitende Bauleitplanung	11
6.5.	Verbindliche Bauleitplanung	11
7.	Denkmalschutz	12
8.	Planinhalte	14
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	14
8.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	14
8.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	14
8.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung.....	14
8.1.4.	Konzept Grünordnung	15
8.1.5.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	15
9.	Auswirkungen der Planung	15
II.	Verfahren	16

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen am Anger"

Entwurf vom 18.01.2023

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Leiblfling hat am 18.01.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Anger“ aufzustellen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13 a BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann dieses Verfahren genutzt werden.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst lediglich ein Grundstück. Derzeit befindet sich auf dem Gelände ein altes, inzwischen unbewohntes Wohnhaus mit Praxisräumen. Der Abbruch des Gebäudes und all seiner Nebengebäude soll zeitnah erfolgen. Die Fläche steht somit kurzfristig zur Verfügung. Hier soll nun eine bauliche Entwicklung für verdichtetes Wohnen entstehen.

Auf Flächennutzungsplanenebene ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt. Die Umliegende Bebauung ist durch Wohnbebauung, verschiedene kleine Läden und Arztpraxen geprägt. Die Planung entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

Die Planungsziele der Gemeinde Leiblfling werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans somit weiterverfolgt.

3. Bedarfsermittlung

Statistiken zur Beurteilung des vorliegenden Bedarfs

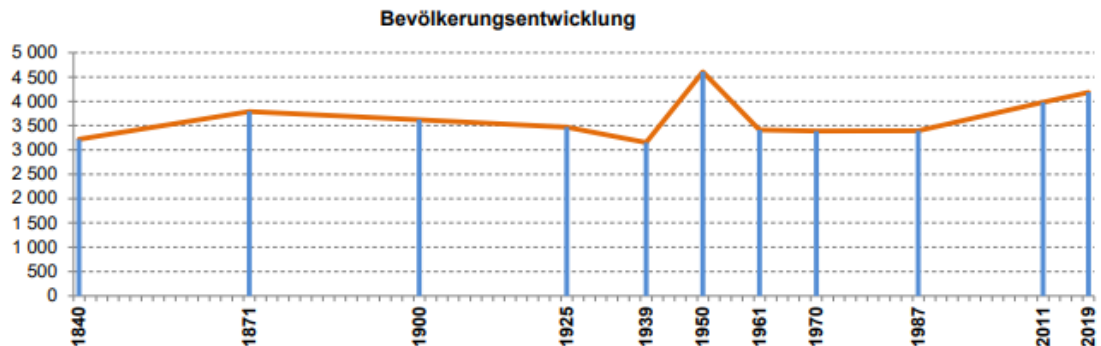
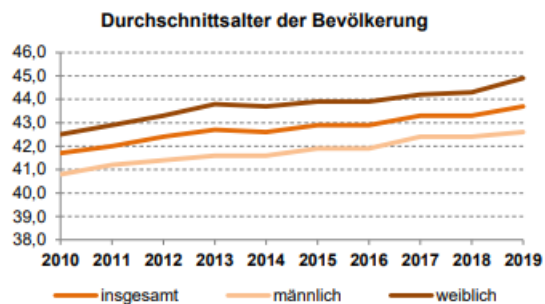


Abb. 1: Auszug aus „Statistik Kommunal 2020 Gemeinde Leiblfing“ des Bayerischen Landesamt für Statistik

09 278 146 Leiblfing

5. Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient der Bevölkerung seit 2010

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend-quotient	Alten-quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2010	41,7	40,8	42,5	35,8	28,4
2011	42,0	41,2	42,9	34,9	28,6
2012	42,4	41,4	43,3	34,6	29,6
2013	42,7	41,6	43,8	32,7	29,4
2014	42,6	41,6	43,7	32,7	29,5
2015	42,9	41,9	43,9	32,8	30,3
2016	42,9	41,9	43,9	32,7	30,3
2017	43,3	42,4	44,2	32,0	30,5
2018	43,3	42,4	44,3	32,1	30,9
2019	43,7	42,6	44,9	31,8	31,9



6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	936	1 057	1 049	1 042	1 113	1 185
davon männlich	565	641	629	623	667	694
weiblich	371	416	420	419	446	491
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	9	8	10	9
Produzierendes Gewerbe	431	440	435	476	509	510
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	139	242	223	163	183	226
Unternehmensdienstleister	-	-	234	258	270	291
Öffentliche und private Dienstleister	140	150	148	137	141	149
Beschäftigte am Wohnort	1 763	1 825	1 832	1 862	1 898	1 912

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 2: Auszug aus „Statistik Kommunal 2020 Gemeinde Leiblfing“ des Bayerischen Landesamt für Statistik

Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage (letzten 6)

Fortschreibung des Bevölkerungsstandes		Bevölkerung (Anzahl)					
Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
09278146	Leiblfing	4 157	4 140	4 191	4 182	4 137	4 235

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Stand: 16.12.2022 / 13:49:53

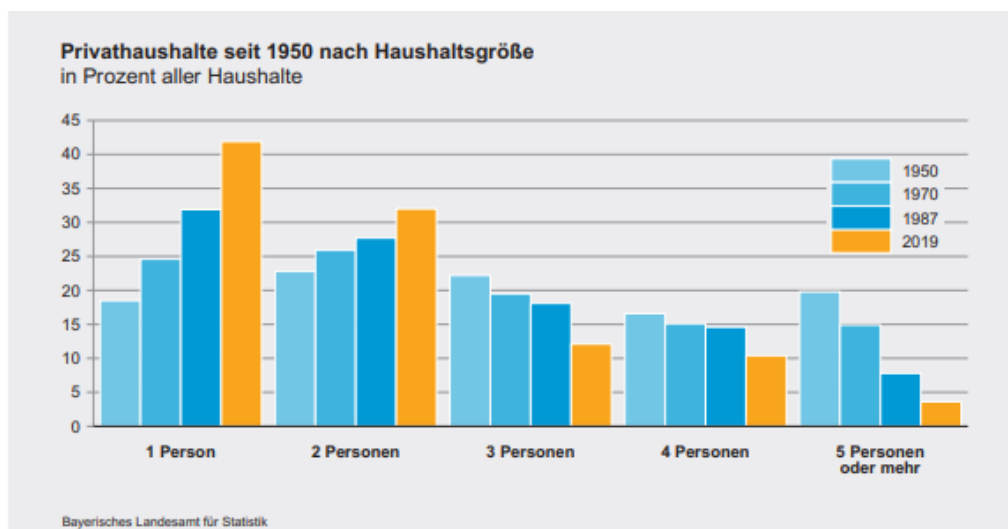
Abb. 3: Auszug aus Bayerisches Landesamt für Statistik

Datenblatt 09 278 146 Leiblfing

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 182	724	2 643	815
2020	4 140	710	2 580	850
2021	4 170	710	2 590	870
2022	4 200	720	2 590	880
2023	4 230	730	2 590	910
2024	4 250	730	2 600	920
2025	4 280	730	2 600	940
2026	4 300	750	2 580	970
2027	4 320	760	2 560	1 010
2028	4 350	770	2 550	1 030
2029	4 370	770	2 520	1 070
2030	4 390	790	2 500	1 110
2031	4 410	790	2 480	1 140
2032	4 430	800	2 460	1 180
2033	4 450	800	2 450	1 200

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 4: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Leiblfing Berechnung bis 2033



Statistisches Jahrbuch für Bayern 2020

Abb. 5: Auszug aus Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie den aufgeführten Statistiken unter anderem zu entnehmen ist, leben derzeit 4.235 (Stand 31.12.2021) Einwohner in Leibliling. Die Entwicklung der Einwohnerzahl steigt seit langem stetig an. Im Jahr 2016 lag die Einwohnerzahl noch bei 4.157. Betrachtet man die langfristige Bevölkerungsentwicklung seit 1970 (Aufzeichnungen seit 1840), ist auch hier eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung in der Gemeinde Leibliling ablesbar. Diese Tendenz wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Dies zeigt die Tabelle der Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2033.

Folglich wird in Leibliling zunehmend Wohnraum benötigt.

Betrachtet man nun die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Abb. 5), so wird deutlich, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte stetig zunimmt. Bei steigender prognostizierter Bevölkerungszahl und Verkleinerung der Haushaltsgrößen, kann man davon ausgehen, dass künftig mehr Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen benötigt wird. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen ist u. a. dem demographischen Wandel geschuldet, denn dort wo derzeit Familien mit drei bis fünf Personen in einer Wohnung/einem Haus leben, wird es teilweise dazu kommen, dass nur noch zwei und schließlich nur noch eine Person lebt. Die Kinder ziehen in der Regel im Zuge des Erwachsenwerdens aus der elterlichen Wohnung/dem Haus aus, um einen eigenen Hausstand zu gründen. D. h. mit dem Auszug wird statisch gesehen der Anteil an Ein- bzw. Zweipersonenhalte durch das „Zurückbleiben“ der Eltern als auch durch die Neugründung der Haushalte in die Höhe getrieben. Die Veränderung von 1987 auf 2019 macht im Bayerntrend sichtbar, dass das klassische Mehrgenerationenmodell immer mehr zurückgeht. Als Rückschluss daraus kann ein Mehrbedarf an neuem Wohnraum prognostiziert werden, der über den Anstieg der Einwohnerzahl hinaus geht (Auflockerungsbedarf). Der Bedarf an Wohnungen steigt, um den geänderten Lebensmodellen gerecht werden zu können.

4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Die innerstädtische Fläche eignet sich gut für die Entwicklung von dichter Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses.

Wohnkonzepte und Wohnungsgrößen werden entsprechend der vorliegenden Statistiken umgesetzt. Vor allem für kleinere Wohnungseinheiten, welche neuen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet sind, wird der Bedarf neben altengerechten Wohnungen in Form von verdichtetem Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) gedeckt. Dies führt langfristig zu einer Stärkung des Ortes.

D.h. die städtebauliche Erforderlichkeit wird im Bedarf von Wohnraum mit neuen Wohnraumformen abgeleitet. Die daraus entstehende Verdichtung gegenüber bestehenden Nutzungsstrukturen, welche eher durch zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach geprägt ist, stellt dabei keinen Widerspruch dar. Ziel der Planung soll bei Fortführung vorhandener Nutzungsstrukturen (Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe in Form von Praxen und kleinen Läden) eine Nachverdichtung darstellen, so dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bedarfsgerechter Wohnraum entstehen kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Geltungsbereich anstrebenswert.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht



Abb. 6: Übersicht Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Leiblving. Im Norden, Süden, Osten und Westen schließen an den Geltungsbereich Wohngebäude, kleine Läden und Arztpraxen an.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit einer ca. 2.280 m² großen Fläche, umfasst die Fl. Nr. 127 der Gemarkung Leiblving.

5.3. Derzeitige Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude mit Praxis und privaten Gartenflächen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser wird durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt.

5.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem, welches an das Mischsystem der Gemeinde angeschlossen wird.

5.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 01.01.2020) und der Regionalplanung stattgefunden.

Im Geltungsbereich soll ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten entstehen. Auf kleinem Raum wird somit viel Wohnfläche geschaffen. Aufgrund der angenommenen positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Leiblfling (siehe Statistiken, Kapitel 3) und der Bereitstellung von Wohnraum mit unterschiedlich großen Wohnungen, sind die Voraussetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) erfüllt.

Die Planung entspricht somit dem Ziel der Raumordnung, wonach vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Z). Die Erfordernisse der Raumordnung sind somit erfüllt.

6.2. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für Wohnbebauung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) in Anbindung an bestehende Bebauung vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

6.3. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leibliling ist der Geltungsbereich als allgemeines Dorfgebiet ausgewiesen,



Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6.5. Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan.

7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild)



Abb. 8: Auszug aus dem Bayerischen Denkmatalas (Dez 2022))

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Planinhalte

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der BauNVO gebunden. Vorliegend deckt sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Die Dichte der Bebauung wird vorrangig durch die Grundflächenzahl festgesetzt. Diese ist gemäß BauNVO in einem Dorfgebiet mit max. 0,6 vorgesehen und wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Die zulässige GRZ wird durch die geplante Bebauung nicht überschritten.

Zur Einteilung des Grundstücks wird ein Baufenster festgelegt, welches die Lage des Gebäudes definiert. Die Kubatur des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Durch die geplante Nutzung entsteht ein Gebäude, das gegenüber der angrenzenden Bebauung durch seine Dreigeschossigkeit eine höhere Dichte aufweist, allerdings im Sinne der Nachverdichtung und gemäß den Zielen des LEPs vertretbar ist.

Das geplante Mehrfamilienhaus erreicht eine maximale Wandhöhe von 10,50 m (am First/Attika) Sie bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt von 362,55 m ü NN. Der Bezugspunkt zeigt dabei die Eingangsebene auf.

8.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausgehend von den vorhandenen Erschließungsstraßen „Am Anger“ und „Straubinger Straße“. Das Grundstück wird dementsprechend von zwei Seiten befahrbar sein.

Für den ruhenden Verkehr werden oberirdische Stellplätze vorgesehen.

8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal abgeleitet und im Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde angeschlossen.

Neben dem Schmutzwasseranschluss erhält das Grundstück ein eigenes Oberflächenentwässerungssystem, so dass in Zukunft auch der Anschluss an kommunales Trennsystem möglich ist.

8.1.4. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen zu privaten Grünflächen fest.

8.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing ist der Geltungsbereich bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

9. Auswirkungen der Planung

Derzeit befindet sich auf dem Gelände ein altes, inzwischen unbewohntes Wohnhaus mit Praxisräumen. Der Abbruch des Gebäudes inkl. all seiner Nebengebäude soll zeitnah erfolgen. Die Fläche steht somit kurzfristig zur Verfügung. Hier soll nun eine bauliche Entwicklung für verdichtetes Wohnen entstehen. Der Flächennutzungsplan sieht auf der Fläche des Geltungsbereichs die Nutzung als Dorfgebiet vor. Das geplante Mehrfamilienhaus entspricht somit der vorgegebenen Nutzungsart. Durch die Planung wird dem vorhandenen Leerstand entgegengewirkt. So wird verhindert, dass im Innenbereich eine Brachfläche entsteht. Die Erschließung erfolgt wirtschaftlich durch vorhandene Erschließungsstraßen.

Eine negative Auswirkung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

II. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Anger“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung erfolgte nach Bekanntmachung vomin der Zeit vombis einschließlich

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Änderung erfolgte mit dem Schreiben vomin der Zeit vombis (Frist: 1 Monat)

4. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vomdie Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Leiblfling,

.....

Josef Moll
1. Bürgermeister

Entwurf vom 18.01.2023

Fassung vom

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein