



Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan "Gerbersleithe Ost", 4. Änderung

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 09.08.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Weisendorf
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein

Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Lena Beyrich, M.A.

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 09.08.2021

Nürnberg, 09.08.2021
TB|MARKERT

Weisendorf,
Markt Weisendorf

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	4
A.5	Planinhalt	5
A.5.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	5
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
A.5.3	Änderungsinhalte	6
A.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
B	Rechtsgrundlagen	6
C	Abbildungsverzeichnis	6
D	Abkürzungsverzeichnis	7

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ wurde im Jahr 2000 aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum aufgestellt und bisher im westlichen Teilbereich bebaut. Derzeit wird nun auch der letzte Bauabschnitt einer Bebauung zugeführt. Durch die kürzlich erfolgte Anpassung des bayerischen Abstandsflächenrechts ist eine Bebauung auf einem Teil der Grundstücke nicht mehr uneingeschränkt gemäß den zulässigen Festsetzungen möglich. Dies betrifft die überbaubaren Grundstücksgrenzen der östlichen Baureihe.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Änderung ist es, die unverhältnismäßigen Härten bei der Bebauung der betroffenen Grundstücke zu vermeiden. Dazu wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstückflächen vorgenommen.

A.3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vereinfachte Verfahren wird zudem aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Im vereinfachten Verfahren kann,

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.175 m² und liegt im Osten des größtenteils fertiggestellten Baugebietes „Gerbersleithe Ost“ im Hauptort Weisendorf.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“. Dieser wurde in der Vergangenheit dreimal geändert, wobei die 1. Änderung nie in Kraft gesetzt wurde. Das Plangebiet ist von der 3. Änderung betroffen. Im Rahmen der 3. Änderung wurden zwei Fußwege in Richtung Osten durch das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung ergänzt, Auswirkungen auf die Inhalte der 4. Änderung entstehen hierdurch jedoch nicht.



Abb. 1: Rechtsverbindliche Ursprungsfassung des Bebauungsplans

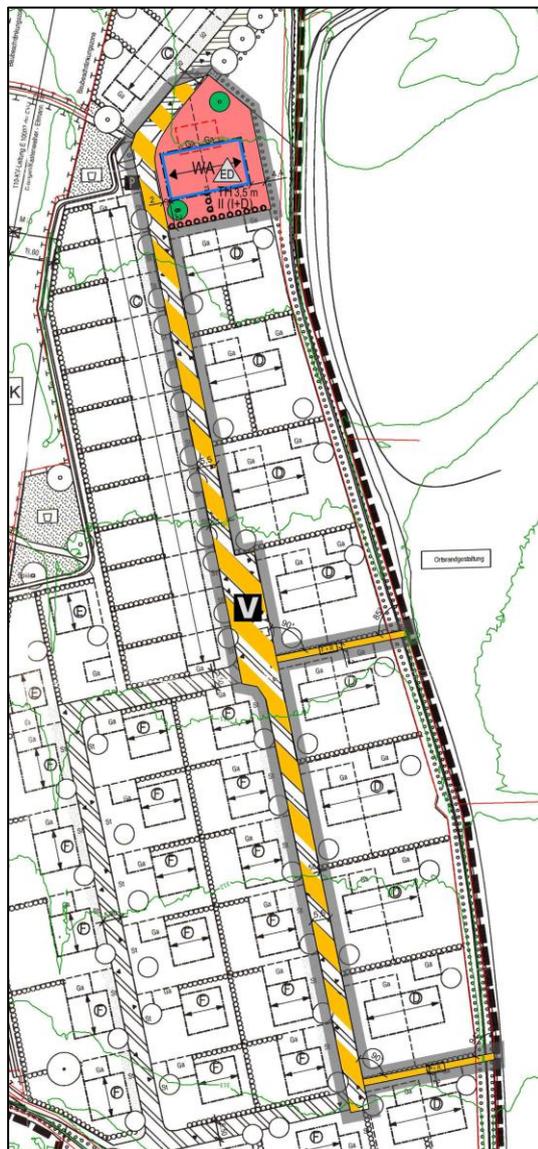


Abb. 2: 3. Änderung des Bebauungsplans

A.5 Planinhalt

A.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ bleibt bestehen.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von 11.175 m² die Grundstücke Flst.-Nrn. 227/339, 227/340, 227/344, 227/345, 227/348, 227/349, 227/353, 227/354, 227/362, 227/363, 227/364, 227/368, 227/369, 227/375, 227/376, 227/383, 227/384, 227/385, 227/386, 227/387 und 227/388, Gemarkung Weisendorf.

A.5.3 Änderungsinhalte

Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie seiner dritten Änderung bleiben weitestgehend unangetastet. Durch die vorliegende 4. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen geändert. Bislang waren auf den genannten Parzellen in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt. Baulinien werden innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung zukünftig nicht mehr festgesetzt. Es wird eine Änderung in Baugrenzen vorgenommen.

Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Parzellen 4 bis 9 um ca. zwei Meter in Richtung Westen erweitert.

Insgesamt wird durch die Änderungen den GrundstückseigentümerInnen mehr Flexibilität in der Bebauung eingeräumt und unverhältnismäßige Härten durch die kürzlich erfolgte Anpassung des bayerischen Abstandsflächenrechts verhindert.

Im Übrigen gelten die Regelungsinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 23.10.2000 sowie die Festsetzungen durch Planzeichen hinsichtlich der Fuß- und Fahrradwege der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2019 unverändert weiter.

A.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr, Lärm etc. gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ verursachen.

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche kann es zu geringfügigen Verschiebungen der zulässigen Gebäude führen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht zu erwarten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Rechtsverbindliche Ursprungsfassung des Bebauungsplans	5
Abb. 1: 3. Änderung des Bebauungsplans.....	5

D Abkürzungsverzeichnis

Flst.-Nr.	Flurstücksnummer
-----------	------------------