

Bebauungsplan

„Hauptstraße und Schmidbergstraße“

der Stadt Betzenstein

Begründung

zum Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines und Bestandsbeschreibung.....	3
1.1	Aufstellung.....	3
1.2	Geltungsbereich und derzeitige Nutzung.....	3
1.3	Anlass und Zweck des Bebauungsplans	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
3	Geplante Festsetzungen und Hinweise	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Verkehrsflächen.....	5
3.4	Grünordnung.....	5
4	Erschließung	5
4.1	Verkehrerschließung.....	5
4.2	Ver- und Entsorgung.....	5
5	Flächenaufstellung	6
6	Umweltbericht.....	6
6.1	Beschreibung der Festsetzungen	6
6.2	Beschreibung des Bestandes und Auswirkung der Planung.....	6
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes	6
6.3.1	Vermeidung und Verringerung.....	6
6.3.2	Ausgleichsmaßnahmen	7
6.4	Kompensation	7
7	Zusammenfassung.....	8

1 Allgemeines und Bestandsbeschreibung

1.1 Aufstellung

Der Stadtrat hat am 22.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 01.08.2016. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst private und öffentliche Grundstücke in der Ortsmitte in Betzenstein. Vormalig wurde das Grundstück Flnr. 6 als Gastronomie, Brauerei und Beherbergungsstätte genutzt. Die auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flnr. 6 befindlichen Gebäude wurden nach einem Brandschaden vollständig abgebrochen. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich öffentliche Grundstücke im Bereich Schmidberg, welche als Fußweg zur Erschließung zum Schmidberg bzw. zum Schmidbergturm fungieren. In diesem Bereich befand sich die frühere Brauerei Wagner nebst noch Kelleranlage. Dieser Bereich soll nun als Biergarten genutzt werden. Durch den überplanten Bereich verläuft die Straße "Am Schmidberg". Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfolgen über die westlich angrenzende "Hauptstraße".

Das Gebiet umfasst ca. 3.000 qm Fläche, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus dem Planblatt hervor.

Folgende Grundstücke sind betroffen: Fl.Nr. 4/1, 6, 7, 7/1, 8, 17, 235, 239, 239/4, 239/7, 241, 242, 242/1, 242/2, 244, 248 je der Gmkg. Betzenstein.

1.3 Anlass und Zweck des Bebauungsplans, Verfahren

Nach Abbruch des durch einen Brand zerstörten Anwesens HsNr. 37 "Hauptstraße" Betzenstein (Zeiserla) und des Nachbargebäudes HsNr. 35 wird durch den Bebauungsplan eine geordnete Städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs herbeigeführt. Einbezogen wird auch die angrenzende Fläche südöstlich bzw. östlich der Stadtmauer, welche in der Vergangenheit bereits durch eine Brauerei nebst Kelleranlagen geprägt war. Diese Fläche wird nun in eine Nutzung als Biergartenfläche überführt und dient dem geplanten Brauereigasthof auf dem Grundstück Flurnummern 6. Insgesamt dient das Verfahren der Wiedernutzbarmachung und Aufwertung des Geltungsbereichs in gastronomischer und touristischer Hinsicht.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da schädliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzupassen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichend davon ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch nachträgliche Berichtigung möglich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen. Der Teil des Plangebietes innerhalb der Stadtmauer ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Betzenstein bereits als gemischte Baufläche (M) (bereits bestehend) nach § 6 Abs. 1 BauNVO dargestellt (siehe Bebauungsplanentwurf). Der außerhalb der Stadtmauer liegende Teil wird dem entsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biergarten (SO) nach § 11 BauNVO in diesem Bebauungsplan festgesetzt. Da dieser Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer sogenannten Berichtigung. Der Flächennutzungsplan wird zukünftig ein Sondergebiet „Biergarten“ zeigen. Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan ist in nachstehender Abbildung zu sehen.



3 Geplante Festsetzungen und Hinweise

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Planblatt eingetragenen Baugrenzen. Zur Begrenzung der optischen Auswirkungen der Bebauung in die dörflich geprägte Umgebung werden Festsetzungen bezüglich Traufhöhe, Dachform und Fassadengestaltung getroffen. Die einzelnen Festsetzungen sind der Satzung zu entnehmen.

3.3 Verkehrsflächen

Die westlich des Geltungsbereichs bestehende Straße (Hauptstraße) dient der Erschließung in verkehrstechnischer Hinsicht, sowie der Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser und Abwasser. Zudem verläuft die Straße Am Schmidberg durch das Planungsgebiet.

3.4 Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht dem Naturschutz dienen, sind mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen anzulegen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Areals erfolgt von Westen über die "Hauptstraße". Ein weiterer Zugang ist von Osten über die Straße "Am Schmidberg" möglich.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Betzenstein gesichert.

Das Abwasser wird in den Abwasserkanal der Stadt geleitet.

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5 Flächenaufstellung

Die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans beträgt: 3.000 qm

Im Einzelnen:

Fl.Nr. 4/1	42 qm	
Fl.Nr. 5	207 qm	
Fl.Nr. 6	1.073 qm	
Fl.Nr. 7	181 qm	
Fl.Nr. 7/1	78 qm	
Fl.Nr. 8	140 qm	
Fl.Nr. 17	346 qm	
Fl.Nr. 235	Straße	fortlaufend außerhalb des Geltungsbereichs
Fl.Nr. 239	19276 qm	ein Teilbereich da Fl.Nr. 239 der Schmidberg ist.
Fl.Nr. 239/4	43 qm	
Fl.Nr. 241	340 qm	
Fl.Nr. 242	512 qm	
Fl.Nr. 242/1	41 qm	
Fl.Nr. 242/2	220 qm	
Fl.Nr. 244	140 qm	
Fl.Nr. 248	Straße	fortlaufend außerhalb des Geltungsbereichs
Baugrundstücke	3000 qm	

6 Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Festsetzungen

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Fläche siehe Punkt 1-5.

6.2 Beschreibung des Bestandes und Auswirkung der Planung

Siehe Punkt: 1.2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein privates Grundstück im Innenstadtbereich der Stadt Betzenstein.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes

6.3.1 Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden umfangreiche Maßnahmen getroffen:

- GRZ auf max. 1,0, GFZ auf max. 2,5 festgelegt
- Keine Zerschneidung von Lebensräumen

- Der durch die vorherigen Bestandsbauten bebaute Bereich im vorgelegten Bebauungsplan wird nicht erweitert, so dass eine durch Gebäude verursachte Versiegelung nicht vergrößert wird als im Bestand vorhanden war.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, die Errichtung baulicher Anlagen auf den Biergartenflächen ist nicht zulässig

6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich bei dem Baugebiet um ein bereits bebautes innerstädtisches Areal handelt, welches sich zudem in einem denkmalgeschützten Ensemble befindet, besteht in der Hinsicht auf die Eingriffsregelung Bestandsschutz.

Sonstige Maßnahmen:

- Einfriedungen

Etwaige Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.

6.4 Kompensation

Nicht erforderlich siehe 6.3.2

Die Beantwortung der Checkliste im Einzelnen:

Fragen der Checkliste			Erläuterung
0.	Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	ja	liegt vor
1.	Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung		
	Mischgebiet, Sondergebiet	ja	Mischgebiet, Sondergebiet
1.2	Maß der baulichen Nutzung		
	Maß der baulichen Nutzung GRZ \leq 1,0 GFZ \leq 2,5	ja	GRZ = 1,0 GFZ = 2,5
2.	Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, Flächen mit höherer Bedeutung sind nicht betroffen	ja	
2.2	Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sind getroffen	ja	siehe Punkt 6.3.2
3.	Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	ja	siehe Punkt 6.3.2 sonstige Maßnahmen
4.	Wasser		
4.1	Ausreichender Flurabstand zum Grundwasser	ja	liegt vor
4.2	Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt	ja	sind im Geltungsbereich nicht betroffen
4.3	Es sind ausreichende Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen	ja	Versickerung von Oberflächenwasser im Sondergebiet.
5.	Luft/Klima		
	Frischlufschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete wurde geachtet	ja	sind nicht beeinträchtigt
6.	Landschaftsbild		
6.1	Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an	ja	Im Süden mit Gebäude. Im Osten Stadtmauer und Schmidberg
6.2	Exponierte und für Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche sind berücksichtigt und nicht beeinträchtigt	ja	Höhenentwicklung wie vorheriger Bestand.
6.3	Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sind vorgesehen	ja	Siehe Punkt 3.4

7 Zusammenfassung

Die Stadt Betzenstein beabsichtigt, auf den Grundstücken Fl.Nr. 4/1, 6, 7, 7/1, 8, 17, 235, 239, 239/4, 239/7, 241, 242, 242/1, 242/2, 244, 248 einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Es wird als Misch- und Sondergebiet festgesetzt.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein bereits bebautes innerstädtisches Areal handelt, welches sich zudem in einem denkmalgeschützten Ensemble befindet, besteht in der Hinsicht auf die Eingriffsregelung Bestandsschutz.

Fassung 21.09.2019