



Begründung
gemäß §5 Abs. 5 Baugesetzbuch

ZU

x. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Neustadt an der Waldnaab
Landkreis Neustadt an der Waldnaab
Regierungsbezirk Oberpfalz

Fassung:

23.04.2020

Erarbeitet durch:

HERBERT A. SCHMID ARCHITEKT
ARCHITEKTUR
FABRIKSTRASSE 4
92660 NEUSTADT A.D. WALDNAAB
T 0 96 02 63 68 03
F 0 96 02 63 68 04
H 0 15 11 91 049 35
M bueroplus@t-online.de
B R A N D S C H U T Z

Inhalt

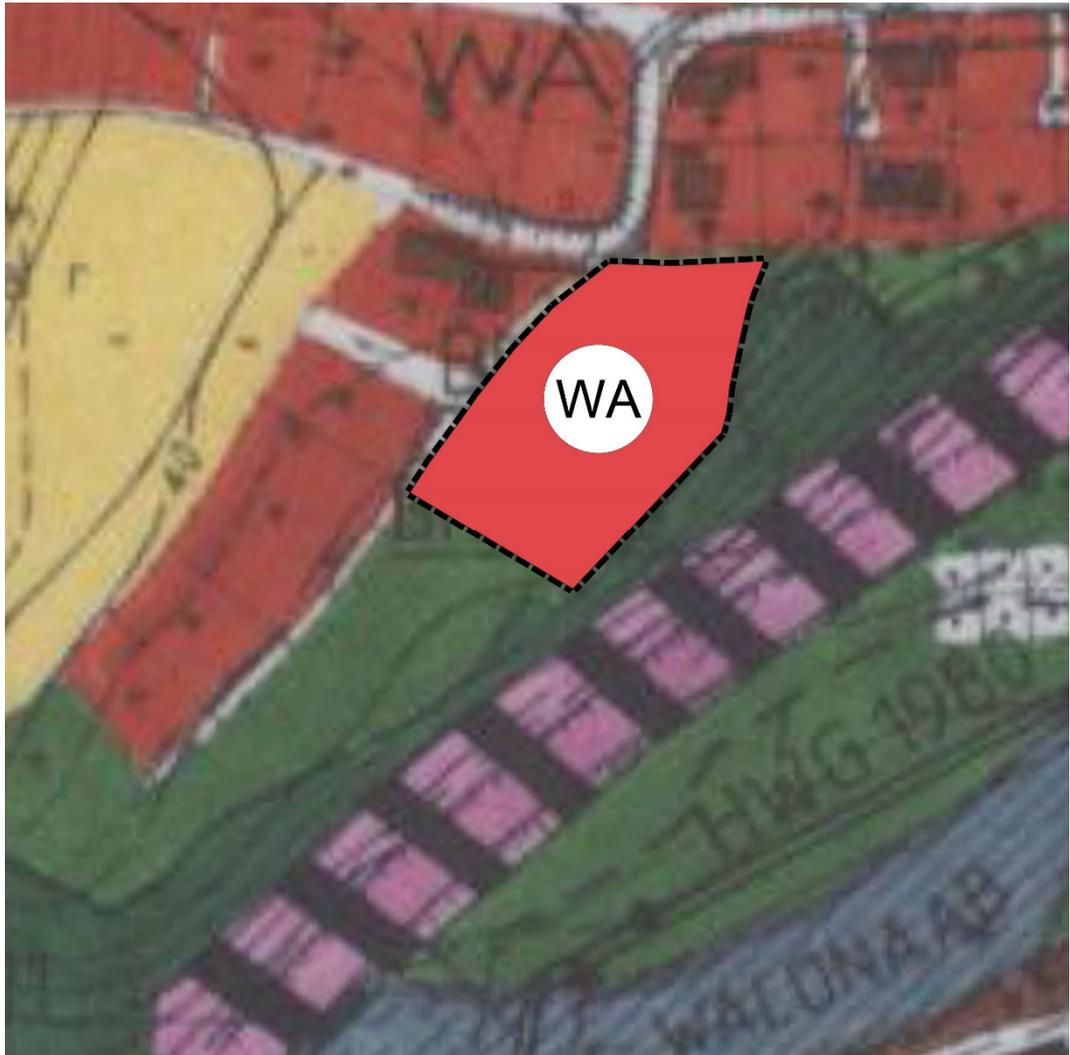
- A. Flächennutzungsplanänderung

- B. Begründung
 - B.1. Ausgangssituation
 - B.2. Lage und Größe des Planungsbereichs
 - B.3. Übergeordnete Planungen
 - B.3.1. Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)
 - B.3.2. Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
 - B.3.3. Flächennutzungsplan
 - B.4. Planungsziele

- C. Verfahren

A. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, erlässt die Stadt Neustadt an der Waldnaab folgende Satzung:



Flächennutzungsplanänderung M 1:2000

Stadt Neustadt an der Waldnaab, den

.....
1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Begründung

B.1. Ausgangssituation

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Waldnaab vom 31.07.1998 weist für das Planungsgebiet eine Grünfläche aus.
Im Rahmen der Änderung wird für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgelegt.

B.2. Lage und Größe des Planungsbereichs



Luftbild M 1:5000

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Wohnbebauung an dieser Stelle ermöglichen und den Ortsrand zu den Biotopen und der Eisenbahnstrecke Regensburg-Hof abgrenzen.

Das Gebiet hat eine Fläche von 0,45ha und betrifft eine Teilfläche von 500/4.
Durch die Änderung wird die Ausweisung von 3 Wohnbauparzellen ermöglicht.

B.3. Übergeordnete Planungen

B.3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern, in der Fassung vom 01.01.2020

Gemäß Strukturkarte Anhang 2 des LEP liegt die Stadt Neustadt an der Waldnaab in der Gebietskategorie „ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Die Stadt Neustadt an der Waldnaab ist dabei als Mittelzentrum eingestuft.

Im Kapitel Raumstruktur des LEP werden unter 2.2.3 folgende Grundsätze für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf formuliert:

„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.“

Im Kapitel 2.2.4 wird außerdem ein Vorrangprinzip für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf formuliert:

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.“
Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Durch die vorliegende Planung wird dabei insbesondere dem ersten Punkt Rechnung getragen.

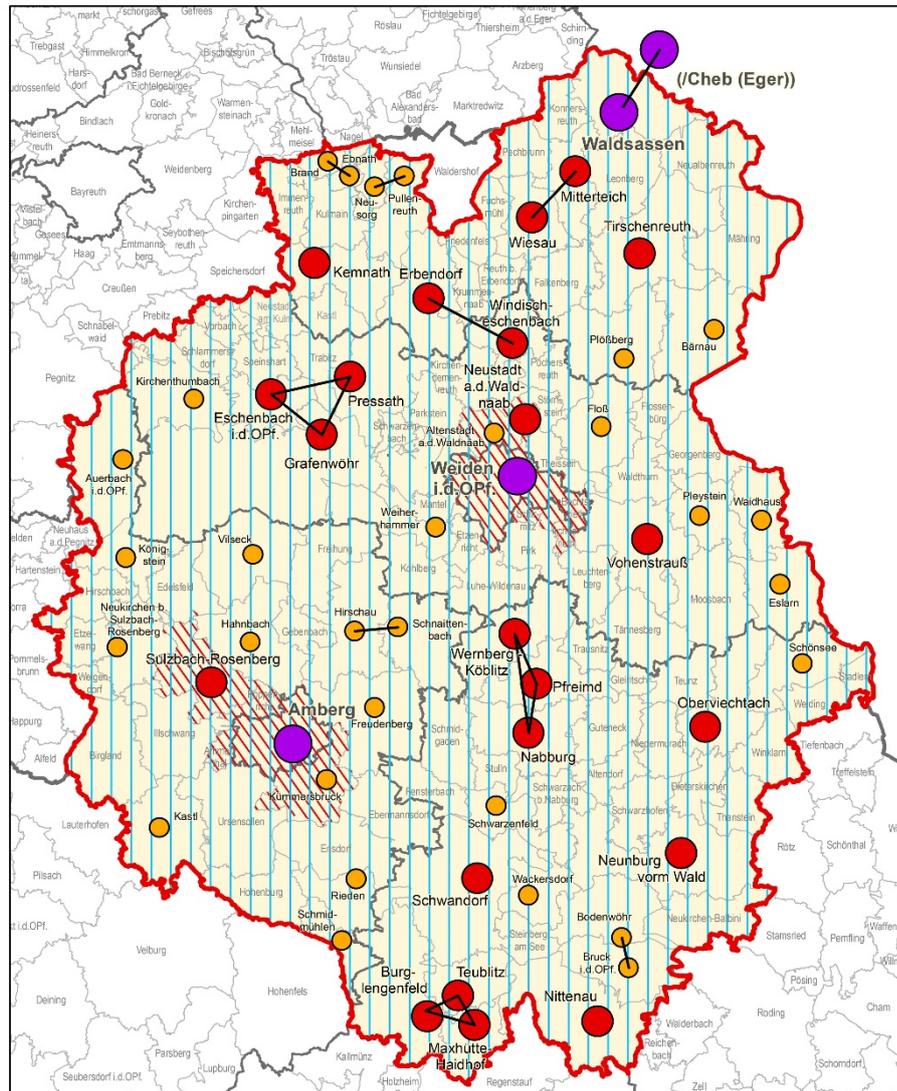
B.3.2. Regionalplan

Die Stadt Neustadt an der Waldnaab gehört zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Nach der Karte Raumstruktur erfolgt die Einstufung des Landkreises Neustadt an der Waldnaab als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Karte 1 Raumstruktur



Raumstruktur

Stand: 01. September 2019

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

● Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

— Grenze der Region

■ Allgemeiner ländlicher Raum

▨ Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf

● Oberzentrum

● Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

B II Siedlungswesen

- Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungsgebiete konzentriert werden.
- Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2, das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.
- Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten.
- Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, die genannten Räume zu stabilisieren. Anzustreben ist vor allem eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in den zentralen Orten. Damit ist es möglich, die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und vorhandene oder geplante Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten. Auf diese Weise kann gerade in den besiedelten Gebieten ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet werden.
- Entsprechend den im LEP (vgl. LEP 2006, B VI 1.3) formulierten landesplanerischen Zielen zur Siedlungsentwicklung kommt den zentralen Orten und den Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen als Siedlungsräume für eine überorganische Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu.
- Die für einen Ausbau der Wohnfunktion geeigneten Siedlungsbereiche tragen zur Ordnung der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum bei, werden den Ansprüchen einer Schwerpunktfunktion Wohnen gerecht und können die Aufgaben als attraktive Wohngebiete gerade für junge Leute und Familien erfüllen.

Einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kommt mit Blick auf das bayerische Verfassungsziel der gleichwertigen Lebensbedingungen sowie den Herausforderungen, die der demografische Wandel mit sich bringt, eine besondere Bedeutung zu.

Die Versorgung wird durch ein dem Bedarf entsprechendes Netz an Handelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sichergestellt. Die öffentlichen Stellen – insbesondere die Gemeinden – sollen darauf hinwirken, dass Versorgungsengpässe vermieden bzw. abgebaut werden.

B.3.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Waldnaab, in der aktuell gültigen Fassung vom 31.07.1998 ist der Planbereich als Grünfläche, im Anschluss an die nördlich und nordwestlich gelegene Wohnbaufläche ausgewiesen.



FNP Ausschnitt mit Darstellung des Planbereiches, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen.

B.4. Planungsziele

Zweck und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen attraktiven Wohnbauflächen auf einer nicht genutzten Grünfläche im Außenbereich geschaffen werden.

Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich im Wesentlichen um eine Ortsabrundung im direkten Anschluss an das nördlich und nordwestlich angrenzende Wohngebiet. Damit steht dieses Planvorhaben im Einklang mit einer geordneten Stadtentwicklung.

Die Lagevoraussetzung ist durch die angrenzende Wohnbebauung und die Lage im Stadtgebiet erfüllt.

Es besteht aktuell eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet, jedoch befinden sich derzeit keine Bauplätze in öffentlicher Hand welche zu vergeben wären. Diese hohe Nachfrage hat sich auch bei der Vergabe von Bauplätzen von Seiten der Stadt Neustadt/WN in jüngster Vergangenheit gezeigt.

Die Schaffung von Bauland und die damit einhergehende Möglichkeit für Neustädter Bürger, in ihrer Heimatstadt Wohneigentum zu schaffen und somit auch wohnhaft bleiben zu können, liegen im ureigenen Interesse der Stadt Neustadt/WN.

C. Verfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Waldnaab hat in seiner Sitzung vom 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2020 hat in der Zeit vom 2020 bis 2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2020 hat in der Zeit vom..... 2020 bis..... 2020 stattgefunden.

4. Zu der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... 2020 bis..... 2020 beteiligt.

5. Die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom..... 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... 2020 bis..... 2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Neustadt an der Waldnaab hat mit Beschluss des Stadtrats vom 2020 den Flächennutzungsplan in der Fassung 2020 beschlossen.

Stadt Neustadt an der Waldnaab, den

.....
1. Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt Neustadt an der Waldnaab hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 2020, AZ beschlossen.

Stadt Neustadt an der Waldnaab, den

.....
1. Bürgermeister (Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Neustadt an der Waldnaab, den

.....
1. Bürgermeister (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am..... 2020 gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Stadt Neustadt an der Waldnaab, den

.....
1. Bürgermeister (Siegel)