



Äußere Flosser Straße

Asternweg

Asternweg

Obere Beerleite

Untere Beerleite

Äußere Beerleite

Äußere Beerleite

Sportanlage

Hintere Beerleite - Änderung 1

Hintere Beerleite

Hintere Beerleite - Änderung 2

— Abgrenzung / Aufhebungsbereich

Stadt Neustadt a.d.Waldnaab

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Hintere Beernleite“

Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
Stadtplatz 2-4
92660 Neustadt a.d.Waldnaab

Neustadt a.d.Waldnaab,07.10.2021

Sebastian Dippold
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 2 Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung**
 - 2.1 Grundlage
 - 2.2 Ziele der Bebauungsaufhebung
 - 2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 3 Umweltbericht**
 - 3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - 3.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze
 - 3.3 Bestandsaufnahme
 - 3.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung
 - 3.6 Zusammenfassung

- 4 Verfahrensablauf**

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der seit 29.04.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab in der Fassung der 2. Änderung stellt den Planbereich des Bebauungsplans „Hintere Beernleite“ als „Mischgebiet“ (MI) dar.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 31.03.1983 (=Datum der Bekanntmachung der Genehmigung) rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Beernleite“ in der Fassung der seit 13.09.1995 wirksamen 2.Änderung enthält die Festsetzungen für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1222/2, 1222/4, 1223/1, 1237/35, 1226/1, 1226/2, 1226/3, 1226/4, 1237/44, 1237/43, 1237/42, 1237/29, 1237/36, 1237/41, 1237/40, 1237/30, 1237/31, 1237/39, 1237/38, 1237/37, 1237/45, 1237/33, 1237/32, 1171/2 jeweils der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab.

Aufgrund veränderter tatsächlicher Umstände werden die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise obsolet.

Durch die über die Jahre gewachsene tatsächliche Nutzungsstruktur in Form von reiner Wohnbebauung im Aufhebungsbereich ist die aus jetziger Sicht nicht mehr nachvollziehbare gewünschte Nutzung als Mischgebiet, so wie damals ausgewiesen, nahezu nicht mehr möglich. Ein weiteres Vorhaben zur Bebauung der restlichen beiden Parzellen, die effektiv noch bebaubar sind, kippt somit den Gebietscharakter des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet.

Die vorhandenen Verhältnisse aufgrund der zwischenzeitlichen Bebauung der einzelnen Parzellen haben einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung des Mischgebeitsgedankens des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit ausschließt. Im Aufhebungsbereich können somit die ursprünglichen Festsetzungen nicht mehr effektiv umgesetzt werden.

Mögliche neue, zukünftige Bauvorhaben werden nach der Aufhebung gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB geprüft und müssen sich damit in die nähere Umgebung dementsprechend einfügen um das gemeindliche Einvernehmen zu erhalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan “Hintere Beernleite” und die dazugehörigen Änderungen 1 und 2 werden daher vollständig aufgehoben.

2 Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung

2.1 Grundlage

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt bzw. Durchzogen von:

Ortsstraßen:

Äußere-Flosser-Straße, Äußere Beernleite,

Geh- und Radwege:

Fl.Nr. 1264/9 (Bockl-Radweg), Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab

Es besteht aus den folgenden Grundstücken:

Flurnummern:

1222/4,1223/1,1237/35,1226/1,1226/2,1226/3,1226/4,1237/44,1237/43,1237/42,1237/29,
1237/36,1237/41,1237/40,1237/30,1237/31,1237/39,1237/38,1237/37,1237/45,1237/33,
1237/32, 1222/2, 1171/2 jeweils Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebung ist aus dem im Anhang befindlichen Übersichtsplan ersichtlich. Dieser wird Bestandteil der Satzung.

2.2 Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Der Bebauungsplan Hintere Beernleite wurde als ein Mischgebiet aufgestellt und rechtskräftig. Nach der bereits vorhanden reinen Wohnbebauung sowie der Bebauung der verbleibenden Parzellen mit einem konkreten Wohnbauvorhaben ändert sich der Charakter des Bereichs in eine allgemeines Wohngebiet. Somit läuft die ursprüngliche Planung eines Mischgebiets ins Leere und wird dadurch obsolet. Der Stadtrat hat der Aufhebung des Bebauungsplans "Hintere Beernleite" vom 31.03.1983 (=Datum der Bekanntmachung der Genehmigung) in der Fassung der seit 13.09.1995 wirksamen 2. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zugestimmt.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung des Bauleitplans findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

3 Umweltbericht

3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der seit 31.03.1983 (=Datum der Bekanntmachung der Genehmigung) rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Beernleite“ in der Fassung der seit 13.09.1995 wirksamen 2.Änderung soll aufgrund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Vereinfachung der heutigen Bauweisen aufgehoben werden. Die vorhandene Gebietscharakteristik entspricht nicht mehr der damals beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich .

3.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelungen zu begrenzen. Auf dem Areal findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

3.3 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist nur von geringen, anwohnerbedingten Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan „Hintere Beernleite“ erlaubt aktuell eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 und 0,8. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bodens aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich aufgrund der kaum noch freien Bauparzellen nicht stark verändern werden. Denn nach § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben u.a. auch nach dem Maß der baulichen Nutzung – bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Tiefe, Geschoszahl bzw. Nutzungsebenen) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an der bestehenden Bebauung anpassen.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Klima und Luft

Es sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich damit kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der größte Teil des Aufhebungsbereiches wird voraussichtlich von Wohngebäuden (mit Gärten) und Verkehrsflächen eingenommen.

Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur eine untergeordnete / geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- u. Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt. Bewertung: Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen treten somit nicht ein.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

3.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des seit 31.03.1983 (=Datum der Bekanntmachung der Genehmigung) rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Beernleite“ in der Fassung der seit 13.09.1995 wirksamen 2.Änderung, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

3.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne die Aufhebung des Bebauungsplanes „Hintere Beernleite“. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen.

Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Aufhebung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung. Beispielsweise ist eine ähnlich geringe Versiegelung von neuen Flächen zu erwarten wie bei einer Realisierung der Aufhebung (GRZ und GFZ werden in einem ähnlichen Rahmen bewegen wie aktuell zulässig).

3.6 Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab hebt den Bebauungsplan „Hintere Beernleite“ in Gänze ersatzlos auf.

Nach der geplanten Aufhebung werden Neubauvorhaben nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt. Eine Realisierung der Aufhebung hätte in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur marginale Veränderungen zur Folge.

Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten.

4 Verfahrensablauf zur Aufhebung des Bebauungsplans

1.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab hat in seiner Sitzung am **05. Oktober 2021** die Aufhebung des Bebauungsplans „Hintere Beernleite“ beschlossen. Auf den Beschluss zur Aufhebung wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit

Bekanntmachung vom 19. Oktober 2021 hingewiesen.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Möglichkeit zur Unterrichtung über die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Teilaufhebung hat in der Zeit vom **27. Oktober 2021** bis **27. Oktober 2021** stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden oder sonstiger Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail-Schreiben vom durchgeführt. Es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum.

4.

Die zur Aufhebung des Bebauungsplans „Hintere Beernleite“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrats am behandelt. Gleichzeitig wurde der überarbeitete Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Hintere Beernleite“ in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5.

Die öffentliche Auslegung der Satzung zur Aufhebung mit seiner Begründung sowie dem Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom bis ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

6.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail-Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

7.

Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom die Teilaufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: