



Bebauungsplan “Gramau Ost - Abschnitt IV”

beauftragt mit der Planverfassung:
Binner Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstr. 8
92660 Neustadt a.d.Waldnaab

§3 Festsetzungen

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1.		Allgemeines Wohngebiet
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	
	0,4	max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
	II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
		Sattel-, Pult-, Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,00 m
		Als Wandhöhe gilt das Maß der OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika bei Flachdach
2.3.	Bauweise, Baugrenzen	
	o	offene Bauweise
		nur Einzelhäuser- oder Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BayBO einzuhalten.
		Hauptfirstrichtung
2.4.	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	
		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen
2.4.1.	Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.	
2.4.2.	Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Querschnittsabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.	
2.4.3.	Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)	
2.4.4.	Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit	
2.5.	Verkehrsflächen	
		öffentliche Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Sichtdreieck
2.6.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
2.7.	Bestehende, vorgelagerte Erschließung Mischwassersystem	
	Planliche Festsetzungen zur Grünordnung	
2.8.		öffentliches Grün
2.9.	Sonstige Festsetzungen	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

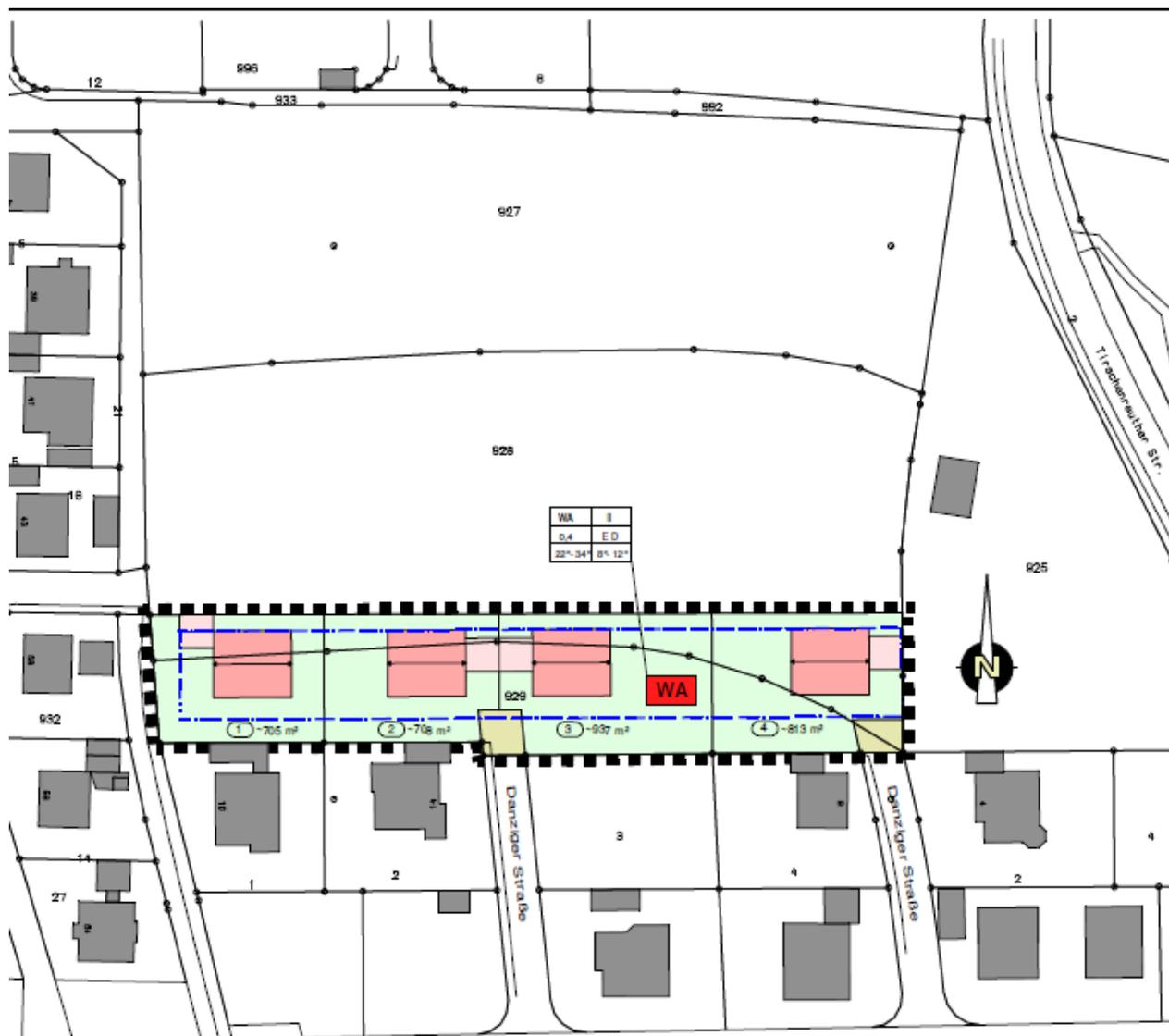
Stadt Neustadt a. d. W., den _____

Rupert Troppmann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Lageplan (ohne Maßstab)

Plandatum: 01.03.2019



C. Begründung

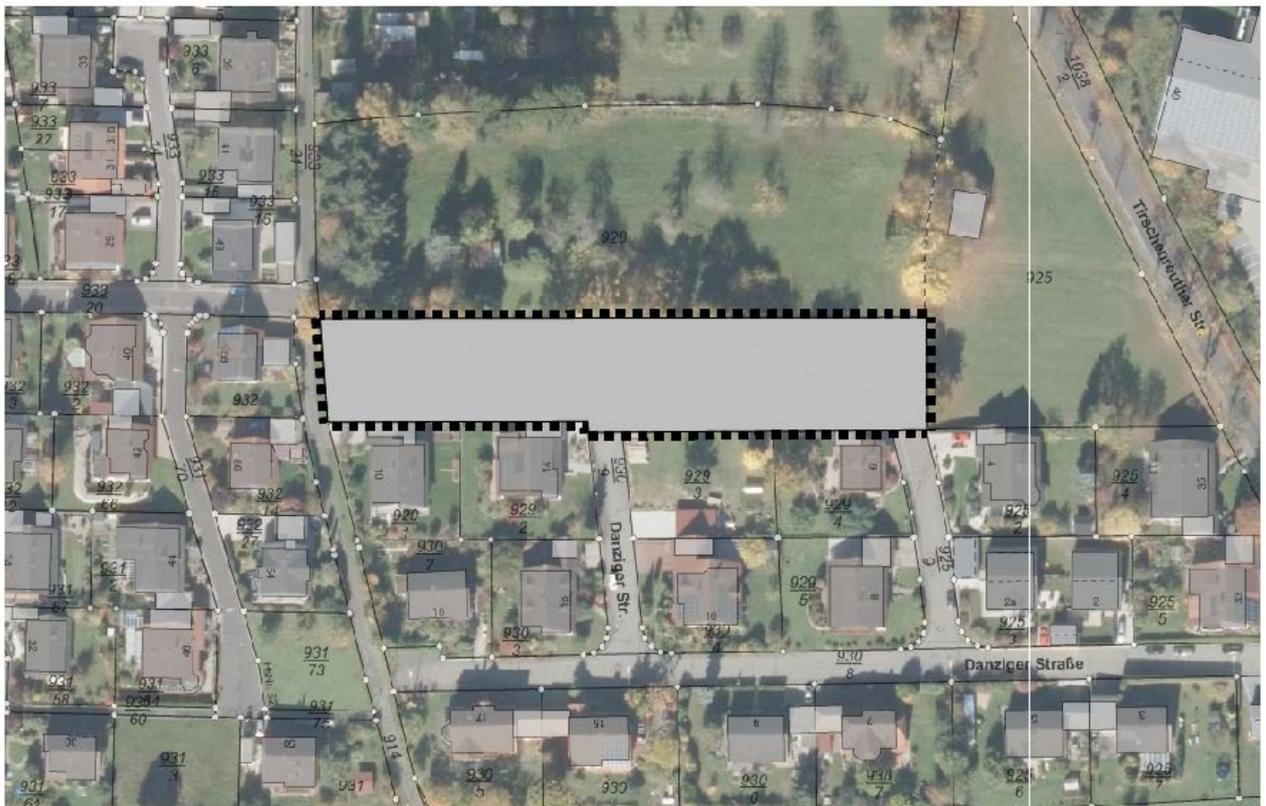
1. Ausgangssituation

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Waldnaab hat in der Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für die Flur Nr. 929 und einer Teilfläche der Flur Nr. 928 der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab aufzustellen.

Der Planungsbereich liegt im Norden von Neustadt a.d.Waldnaab und wird im Süden von der Danziger Straße und im Westen von der Straße Am Sailerweiher begrenzt.

Der Flächenentwicklungsplan der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab vom 31.07.1998 sieht für das Planungsgebiet bereits eine Wohnbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Wohnbebauung vor.

2. Lage des Planungsbereichs



*Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
Änderungsbereich gelb gestrichelt. (Ohne Maßstab).*

Die Umgebung des Planungsbereich ist bereits mit allgemeiner Wohnbebauung bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am Gramau Ost ermöglichen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha und betrifft die Flur Nr. 929 und eine Teilfläche der Flur Nr. 928 der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab. Die Erschließung erfolgt durch bereits bestehende Stichstraßen im südlichen Bereich des geplanten Wohnbebauungsgebietes.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Die Strukturkarte Anhang 2 des LEP 2018 weist die Stadt Neustadt an der Waldnaab der Gebietskategorie „ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zu. Die Stadt Neustadt an der Waldnaab ist 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.

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.

Für das Mittelzentrum Neustadt an der Waldnaab werden dabei folgende Grundsätze konkretisiert:

„Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Neustadt an der Waldnaab [...] zu

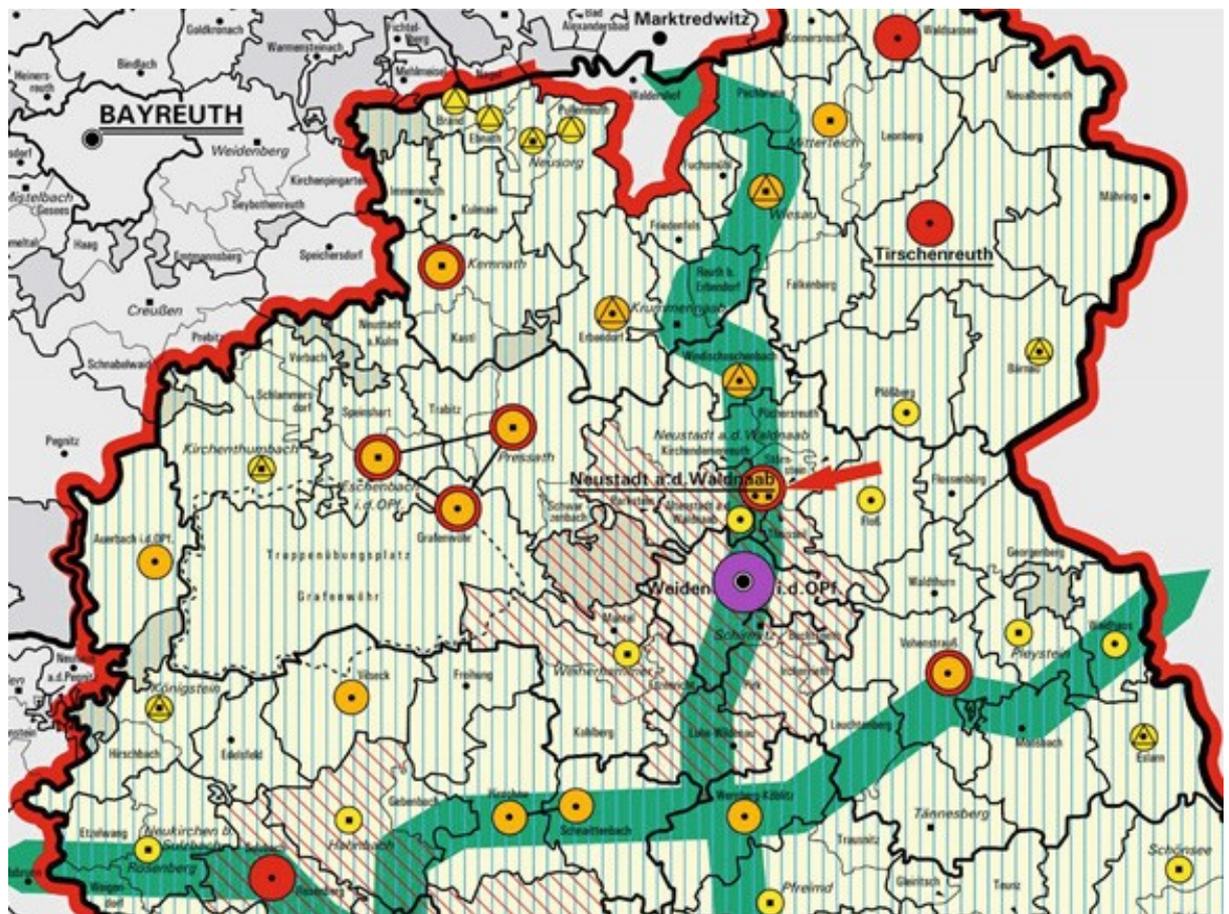
stärken.“

Bereitstellung und bedarfsgerechte Erschließung geeigneter Wohnbauflächen

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 Lage Neustadt a.d.Waldnaab an einer Entwicklungsachse verstärkt noch die Entwicklungsverpflichtung. Insbesondere aus der Lage am alten Handelsweg nach Böhmen/Tschechien ergibt sich auch eine besondere Bedeutung der Stadt hinsichtlich einer grenzübergreifenden Entwicklung.

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.



Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ v. 15.12.2009 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Neustadt an der Waldnaab siehe roter Pfeil

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Waldnaab ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen.

3.4 Planungsziele

Zweck und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen attraktiven Wohnbauflächen auf einer bereits als mit Wohnbau bebaubaren Fläche geschaffen werden.

Die Wohnbaulandentwicklung im angrenzenden Baugebiet Gramau Ost Abschnitt III liegt mehrere Jahrzehnte zurück. Die dort entwickelten Baugrundstücke sind weitestgehend veräußert und bebaut. In der Ortschaft Neustadt a. d. Waldnaab gibt es ansonsten nur mehr wenige weitere Bauplätze zum Erwerb von Grundstücken für eine Wohnhausbebauung.

Das südlich an das Baugebiet Gramau Ost – Abschnitt III angrenzenden Areal bietet ideale Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Wohnbebauung. Da die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke direkt an die bestehende Bebauung angrenzen, ist die Erschließung ohne Schwierigkeiten möglich.

Mit der nun beabsichtigten Baulandentwicklung können 4 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Größe von 705 bis 937 qm sehr leicht und gut umsetzbar entwickelt werden.

Für dieses Baugebiet wird das Umlegungsverfahren durchgeführt.

Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Das geplante Gebiet ist bereits als Wohngebiet entwickelt worden, um den Bedarf der Stadt Neustadt a. d. Waldnaab nach Wohnbauland zu decken.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich das allgemeine Wohngebiet „Gramau Ost“. Die neue Bebauung wird wie im Baugebiet Gramau Ost als überwiegende Einfamilienhausbebauung fortgesetzt. Somit wird die bereits vorangegangene Anbindung zu Ende geführt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die größten Baugebiete in Neustadt a. d. Waldnaab sind die Gebiete Rumpler I und Rumpler II und Rumpler III weit östlich der ausgewiesenen Fläche. Diese Gebiete werden hauptsächlich über die dort vorhandenen Siedlungsstraßen angefahren.

Mit der geplanten Anbindung der Straße der beiden Stichstraßen der “Danziger Straße” und den nur insgesamt 4 Bauparzellen ist keine wesentlich Auswirkung oder weiterführende Verkehrsstörung zu erwarten.

Soziale Infrastruktur

Standortvorteile durch nahegelegene soziale Einrichtungen und Nahversorgung sind gegeben. Weiter südöstlich des Baugebietes sind Kindergärten/Kindertageseinrichtungen vorhanden. Im Innenstadtbereich befinden sich Grund- Haupt- Realschule und Gymnasium. Weiter südlich und unmittelbar östlich des Planungsbereiches steht ein Supermarkt zur Nahversorgung zur Verfügung. Senioreneinrichtungen sind im Stadtgebiet ebenfalls vorhanden. Alle Einrichtungen sind fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf kurzem Wege zu erreichen.

3.5 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab, im nordwestlichen Bereich der Stadt Neustadt a. d. Waldnaab am Ortsausgang Richtung Störnstein. Über die Siedlungsstraßen zur B15 alt steht eine kurze und gut ausgebaute, überregionale Anbindung an die Autobahn A93 zur Verfügung. Die Bundesstraße selbst mündet direkt in die A93 bzw. in die Bundesstraße B22. Östlich der Ortschaft verläuft die St2395 als Ortsumgehung. Diese Straßen bieten eine gute Verbindung an die nächstgelegenen Zentren in Nord-Südrichtung.

Im Norden wird das Plangebiet durch das Baugebiet “Gramau” begrenzt, nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen im unmittelbar fußläufigen Anschluss an das Planungsgebiet.

Südlich bindet ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet an.

Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung des Gebietes kann durch die Stadt Neustadt an der Waldnaab sichergestellt werden.

Regenwasser, Regenrückhaltung

Die Ableitung des anfallenden Wassers wird im Mischsystem durchgeführt.

Eine Regenwasserrückhaltung ist in Planung.

Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über eine Neuansbindung an den bestehenden Kanal vorgesehen.

3.6 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem wassersensiblen Bereich. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

4. Denkmalschutz

4.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

4.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich nicht im Bereich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen sind nicht erkennbar.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Entsorgungsfahrzeuge des Sachgebietes Abfallwirtschaft des Landkreises Neustadt an der Waldnaab.

6. Energieversorgung

6.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

6.2 Erdgasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

7. Umweltbelange

7.1 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet nach nationalem Recht und in keinem NATURA 2000-Gebiet.

7.2 Biotope

Kartierte Biotope sind im Umgriff des Geltungsbereichs vorhanden.

8. Ermittlung Brutto- Nettoflächen

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 2.828 m ²
davon bestehende oder geplante öffentliche	
Verkehrsflächen und Grünflächen (Kr La 21)	ca. 200 m ²
gesamte Nettobaupfläche	ca. 2.600 m ²

9. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird im Verfahren nach §13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Voraussetzung für die Durchführung ist mit der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gegeben.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist „ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen“.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) begründet sich aus den in der Anlage 1 zum UVP aufgeführten Vorhaben.

Die geplante Bebauungsaufstellung ist kein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich i. S. von Nr. 18.7. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird damit nicht begründet.

Schließlich ist noch zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die genannten Schutzgebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen, insofern bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter.

Es ist somit zusammenfassend festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB vorliegen.

Somit gelten die Vorschriften des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach hier nicht zu erstellen.

Es ergibt sich weiterhin keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch das Anwenden der Übergangsregelung des §13b BauGB.

D. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gramau Ost – Abschnitt IV“ wurde vom Stadtrat am 12.06.2018 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom bis unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung werden am durch Veröffentlichung im ortsüblich bekannt gegeben.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, bis zum gebeten.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Bebauungsplan „Gramau Ost – Abschnitt IV“ wurde als Satzung beschlossen.

Stadt Neustadt a. d. W., den _____

Rupert Troppmann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am durch Veröffentlichung im ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Neustadt a. d. W., den _____

Rupert Troppmann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

