

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans „Gramau Ost Abschnitt V“

Der Stadtrat der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab hat am 02.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gramau Ost Abschnitt V“ des Planungsbüros Binner gebilligt und beschlossen, den Plan nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,2 ha. Er umfasst das Flurstück 925/11 der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab



Der Entwurf des Bebauungsplans „Gramau Ost Abschnitt V“ mit Begründung und den auslegungsrelevanten Unterlagen liegt in der Zeit vom

14.02.2025 – 18.03.2025

im Rathaus der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, Stadtplatz 2 und 4, Zimmer 5 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder zur Niederschrift – Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist nicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter folgender Internet-Adresse eingestellt:

www.neustadt-waldnaab.de/rathaus/bauen

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, 05.02.2025

Sebastian Giering
1. Bürgermeister

angeheftet am:
abgenommen am:
Bestätigung durch Handzeichen:



- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 WA 1 und WA 2
 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
 ED WA 1 nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig
 E WA 2 nur Einzelhaus 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 von der Zufahrt Tirschenreuther Straße wird auf max. 7,50 m 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: nach Stellplatzsatzung
- 2.5. Verkehrsflächen
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Sichtdreieck
- 2.6. Sonstige Festsetzungen
- 2.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Neustadt/WN hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Neustadt/WN in 92660 Neustadt/WN, Stadtplatz 2 und 4 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neustadt / WN

Sebastian Giering, 1. Bürgermeister



Stadt
Neustadt an der Waldnaab

Bebauungsplan

"GRAMAU OST - ABSCHNITT V"

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dächer

3.1.1. Dachform und Dachneigung

WA 1 / WA 2
 Satteldach Dachneigung: 22°-34°
 Pultdach- und Flachdach Dachneigung: 8°-12°

Gegeneinander versetzte Dächer sowie Versätze innerhalb der Dachflächen von Pultdächern sind unzulässig.

3.1.2. Dachüberstand

Dachüberständen an Traufen (einschl. Rinne) und Ortgang sind bis max. 30 cm zulässig

3.1.3. Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bis Oberkante Platte gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

3.1.4. Aufbauten zur Belichtung

An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

3.2. Fußbodenhöhe

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf nicht höher als 70 cm über Gelände liegen (gemessen bei Hauseingang)

3.3. Garagen- und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteraum sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

3.3.1. Wandhöhe

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. An der Grundstücksgrenze aneinandergelagerte Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Garagen können gemäß des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO innerhalb der Garagenzone errichtet werden. Bei einer bereits bestehenden Grenzgarage muss diese jedoch angebaut oder im Abstand von 3,00 m errichtet werden. Offene KFZ-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen nur zwischen Gebäuden und der Erschließungsstraße zulässig.

3.3.2. Untergeordnete Hausanbauten

Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3.4. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 150 cm zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° Grad auszuführen. Am Böschungsfuß ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 50 cm einzuhalten. Die Auffüllflächen sind auf 50% der unbebauten Grundstücksfläche zu begrenzen. Der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegeben werden. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3.5. Eingrünung

Es ist eine max. Höhe von bis zu 3 m einzuhalten, um somit eine zu starke Verschattung des Nachbargrundstückes zu vermeiden. Auch hier ist auf Nadelgehölzen in Heckentform zu verzichten. Generell ist die Bepflanzung auf den privaten Grünflächen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Wohnhauses zu erfolgen. Höhe an der Straßenseite max. 1,20 m Höhe an den rückseitigen Grundstücksgrenzen max. 2,00 m inklusiv Stützmauer.

3.6. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan in ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Jedem Bauplan ist ein Entwässerungsplan beizulegen.

4. Planliche und textliche Hinweise

4.1. Hinweise durch Text

4.1.1. Regenwasserrückhaltung

Die Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig

4.1.2. Oberflächenwasser aus Bauparzellen

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern.

4.1.3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach §8 DSchG der Meldepflicht. Für diesen Fall ist das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange bei den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

4.1.4. Bodenerkundung

Ein Bodengutachten zum Plangebiet liegt nicht vor. Jeder Bauwerber hat sich eigenverantwortlich über die Bodenbeschaffenheit des Baugrunds zu informieren.

4.1.5. Abfallentsorgung

Müllbehälter (bspw. Restmüll, braune Tonne, Papiertonne, gelber Sack sowie Sperrmüll) sind an einer für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren Straße (Danziger Straße) bereit zu stellen.

21. Januar 2025



Kartengrundlage: bayernatlas 2024

M. 1 : 1000



Bebauungsplan “Gramau Ost – Abschnitt V”

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

WA 1 und WA 2

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 geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika bei Flachdach

2.3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



WA 1
nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig



WA 2
nur Einzelhaus 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

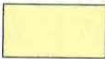
2.4.1. Die Breite der Zufahrt von der Zufahrt Tirschenreuther Straße wird auf max. 7,50 m beschränkt.

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: nach Stellplatzsatzung

2.5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck

2.6. Sonstige Festsetzungen

2.7.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

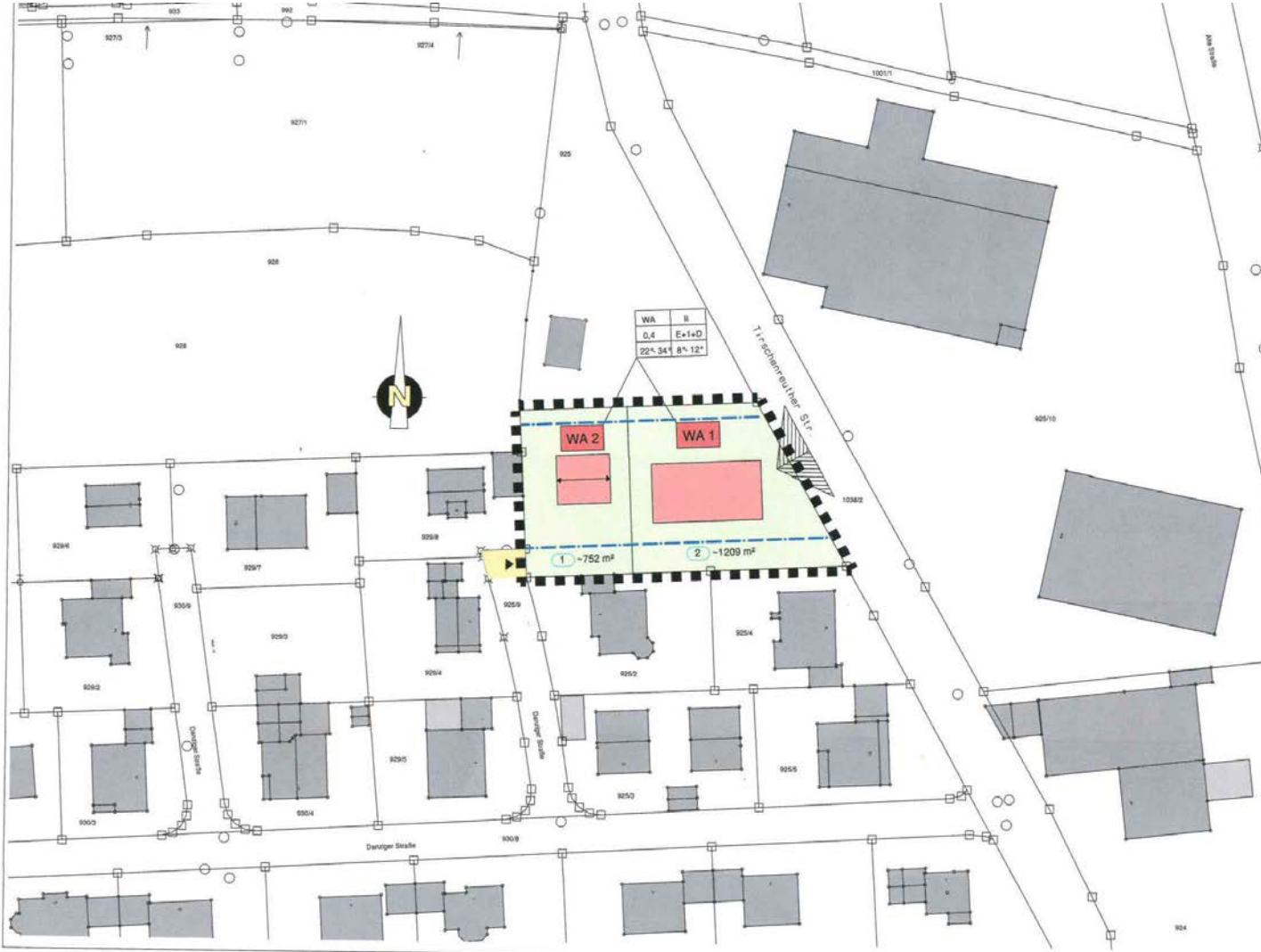
Stadt Neustadt a. d. W., den _____

Sebastian Giering, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Lageplan (ohne Maßstab)

Plandatum: 21.01.2025



C. Begründung

1. Ausgangssituation

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Waldnaab hat in der Sitzung vom 02.07.2024 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Flur Nr. 925/11 der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab aufzustellen.

Der Planungsbereich liegt im Norden von Neustadt a.d.Waldnaab und wird im Westen von der Danziger Str. und im Osten von der Tirschenreuther Str. begrenzt.

Der Flächenentwicklungsplan der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab vom 31.07.1998 sieht für das Planungsgebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Im Rahmen der Änderung wird für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Wohnbebauung festgelegt.

2. Lage des Planungsbereichs



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, (ohne Maßstab).

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

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und betrifft die Flur Nr. 925/11 und der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab. Die Erschließung erfolgt durch die bereits bestehenden Straße im östlichen Bereich (Tirschenreuther Str.) und im westlichen Bereich (Danziger Str.) 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

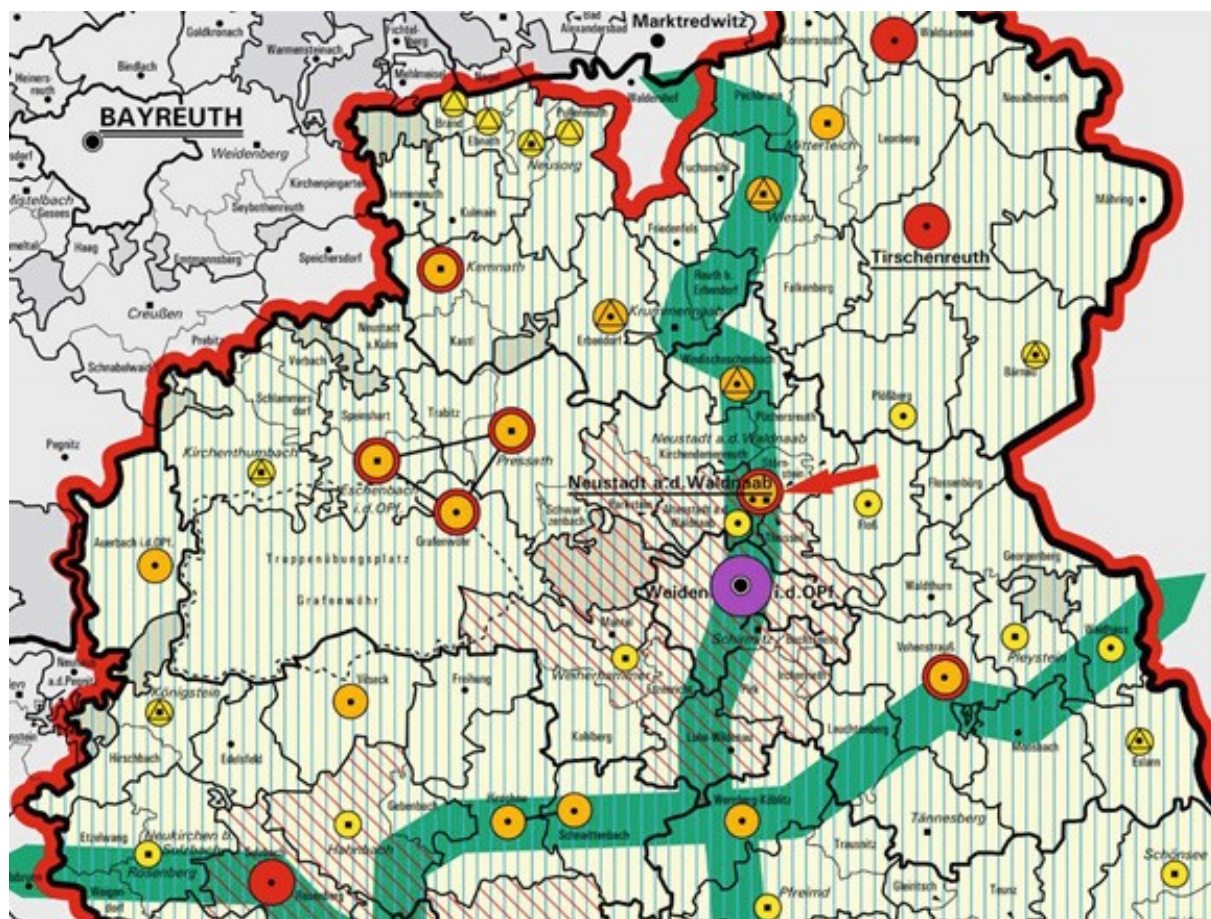
stärken.“

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 Grünfläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO 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 nicht genutzten Grünfläche im Außenbereich geschaffen werden.

Die Wohnbaulandentwicklung im angrenzenden Gramau liegt ca. 6 Jahre 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 angrenzende 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 2 Baugrundstücke für Ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit einer Größe von 752 bis 1209 qm sehr leicht und gut umsetzbar entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan entspricht die Fläche im Geltungsbereich in Teilen einem allgemeinen Wohngebiet. Somit ist der Flächennutzungsplan nicht zu ändern.

Für dieses Baugebiet wird das Umlegungsverfahren nicht durchgeführt.

Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Das beplante Gebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden, um den Bedarf der Stadt Neustadt a. d. Waldnaab nach Wohnbauland zu decken. Die neuen Wohnbauflächen entstehen durch Nachnutzung nicht genutzter Grünfläche im Außenbereich.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das allgemeine Wohngebiet „Gramau“.

Die neue Bebauung wird als Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhausbebauung 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 Gramau und Rumpler, westlich und östlich der ausgewiesenen Fläche. Beide Gebiete werden hauptsächlich über die vorhandenen Siedlungsstraßen angefahren.

Mit der geplanten Verkehrsführung über die Danziger Str. und der Tirschenreuther Str. und den nur insgesamt 2 Bauparzellen ist keine wesentlich Auswirkung oder weiterführende Verkehrsstörung zu erwarten.

Soziale Infrastruktur

Standortvorteile durch nahegelegene soziale Einrichtungen und Nahversorgung sind gegeben. Südlich des Baugebietes sind Kindergärten/Kindertageseinrichtungen vorhanden. Im Innenstadtbereich befinden sich Grund- Haupt- Realschule und Gymnasium. Weiter Westlich 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 nördlichen Bereich der Stadt Neustadt a. d. Waldnaab am Ortsausgang. 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, östlich befinden sich gewerbliche 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 Bebauungsplans 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 Erdgas Versorgung
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 Biotopie
Kartierte Biotopie sind im Umgriff des Geltungsbereichs unmittelbar vorhanden.

8. Ermittlung Brutto- Nettoflächen

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 2.000 m ²
davon bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen (Kr La 21)	ca. 0 m ²

gesamte Nettobaupläche ca. 2.000 m²

9. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Voraussetzung für die Durchführung ist durch BauGB § 13a Abs.1 mit der Wiedernutzbarkeit, 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“ vgl. §13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet sich aus den in der Anlage 1 zum UVPG 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 (UVPG) 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 den 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 §13a BauGB vorliegen.

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

Es ergibt sich demnach 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 V“ wurde vom Stadtrat am 02.07.2024 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 Detailierungsgrad 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 V“ wurde als Satzung beschlossen.

Stadt Neustadt a. d. W., den _____

Sebastian Giering, 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 _____

Sebastian Giering, 1. Bürgermeister

(Siegel)

