

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Reuth b. Erbdorf;

3. Änderung des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Letten“ mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Reuth gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat Reuth b. Erb. hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 beschlossen:

1. für das Gebiet in den beiden Teilbereichen innerhalb des qualifizierte Bebauungsplan „Letten“ ist im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans „Letten“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen. Bei einer Unzulässigkeit wird ein Regelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegenden topographischen Ortskarte Ortsteil Letten M1:2000 vom 03.03.2021 - Anlage 1, und dem Luftbild Ortsteil Letten M1:2000 vom 18.02.2021 – Anlage 2, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Ziele und Zwecke der Planung
Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die 3. Änderung B-Plan Letten mit integrierter Grünordnung M 1: 1000 vom 01.03.2021 - Anlage 3 der Bestandteil dieses Beschlusses ist, wurden beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Letten“ mit integrierter Grünordnung erfolgt gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, Abs. (2) im beschleunigten Verfahren, nach Ziff. 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation / Anlass

Größe:

Die eine betroffene Fläche (2.290 m²) mit der Fl.Nr. 79/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald liegt an dem Mühlenweg/ der Friedenfelser Straße innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und die andere betroffene Fläche (2.300 m²) mit der Fl.Nr. 82/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald liegt an der Schustergasse im ausgewiesenen Spielplatzes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Letten“.

Die o. g. Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Reuth b. Erbdorf.

Aufhebung des Spielplatzes:

Die Spielplatzfläche auf der Fl.Nr. 82/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald wird mangels Bedarf aufgehoben und die wenigen Spielgeräte noch rückgebaut. Diese Fläche soll künftig dem allgemeinen Wohnen dienen.

Erschließung:

Aktuell und künftig werden die beiden neu überplanten Bebauungsgebiete über den Mühlenweg, der Friedenfelser Straße bzw. der Schustergasse erschlossen.

Die Erschließung mit Wasser und Abwasser liegt an der Fl.Nr. 79/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald über den Mühlenweg bzw. der Friedenfelser Straße bereits an bzw. liegt bereits in dem Grundstück. Die Fl.Nr. 82/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald wird künftig über ebenfalls die Friedenfelser Straße verlaufende Wasser- bzw. Abwasserleitung erschlossen.

Stellplätze werden innerhalb der ausgewiesenen Bebauungsflächen errichtet.

Schallemissionen:

Relevante Veränderungen der Schallemissionen sind nicht zu erwarten. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Reuth b. Erbdorf stellt für den Bereich der Fl.Nr. 79/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald eine Fläche für ein WA und die Fl.Nr. 82/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald für einen Spielplatz dar. Durch die geplanten Änderungen werden die jeweiligen angrenzenden Flächen durch eine Lärmentwicklung nicht beeinträchtigt. Die Zu- und Abfahrten bewegen sich innerhalb derjenigen Frequenzen, die aktuell in diesen Bereichen bereits vorhanden sind. Soweit erforderlich werden die Schallbewertungen im Rahmen des Verfahrens behandelt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Anpassung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Letten“ erforderlich. Eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes Reuth b. Erbdorf im Bereich des aktuell ausgewiesenen Spielplatzes auf der Fl.Nr. 82/0 der Gemarkung Röthenbach a. Steinwald wird im Rahmen der grundsätzlichen Überarbeitung gesondert erfolgen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bauplanungsrechtlich sind die beiden Plangebietsflächen innerhalb des Bebauungsplans „Letten“ der Innenentwicklung durch die effizienter Überplanung und der aktuellen Nutzung zuzuordnen.

Zu einem soll das aktuell sehr große Baugrundstück auf der Fl.Nr. 79/0 der Gemarkung Röthenbach mit 2.290 m² zweigeteilt werden um den Baugrund effizienter für künftige Bebauung auszunutzen und dadurch die Bebauung von zwei voneinander getrennten Bebauungen zu ermöglichen.

Zum andern soll der nicht von der Bevölkerung genutzte Spielplatz aufgehoben werden und die große Grundstücksfläche durch Grundstücksteilung der künftigen Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis ist weiterhin erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung planungsrechtlich gesichert werden müssen und teilweise erforderlich sein werden,
- dass die Plangebietsfläche insgesamt für eine künftige Nutzung planungsrechtlich zu sichern sind,
- dass es ggf. erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse eine Prüfung durchzuführen und innerhalb des Verfahrens gelöst werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte sowie die Erkenntnis, dass die derzeit vorliegende Situation in den beiden Planungsbereichen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zuwider läuft, noch langfristig gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, dass die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Letten“ erforderlich machen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die verbindliche Sicherung der beiden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Letten“ für die Zwecke einer allgemeinen, effizienteren und flächenschonenden Wohnbebauung.

Art der Nutzung:

Als die zum Teil bisherige und künftige Art der baulichen Nutzung soll im Rahmen der künftigen allgemeinen Wohnbebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) i.V. mit § 4 Abs. 1 BauNV definiert werden.

Maß der baulichen Nutzung - Geschosse:

Als Maß der baulichen Nutzung sollen auf den Plangebietsflächen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Diese Bautypologie entspricht der aktuellen Nachfrage und passt sich in der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechend ein. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (E+I oder E+D) ist möglich.

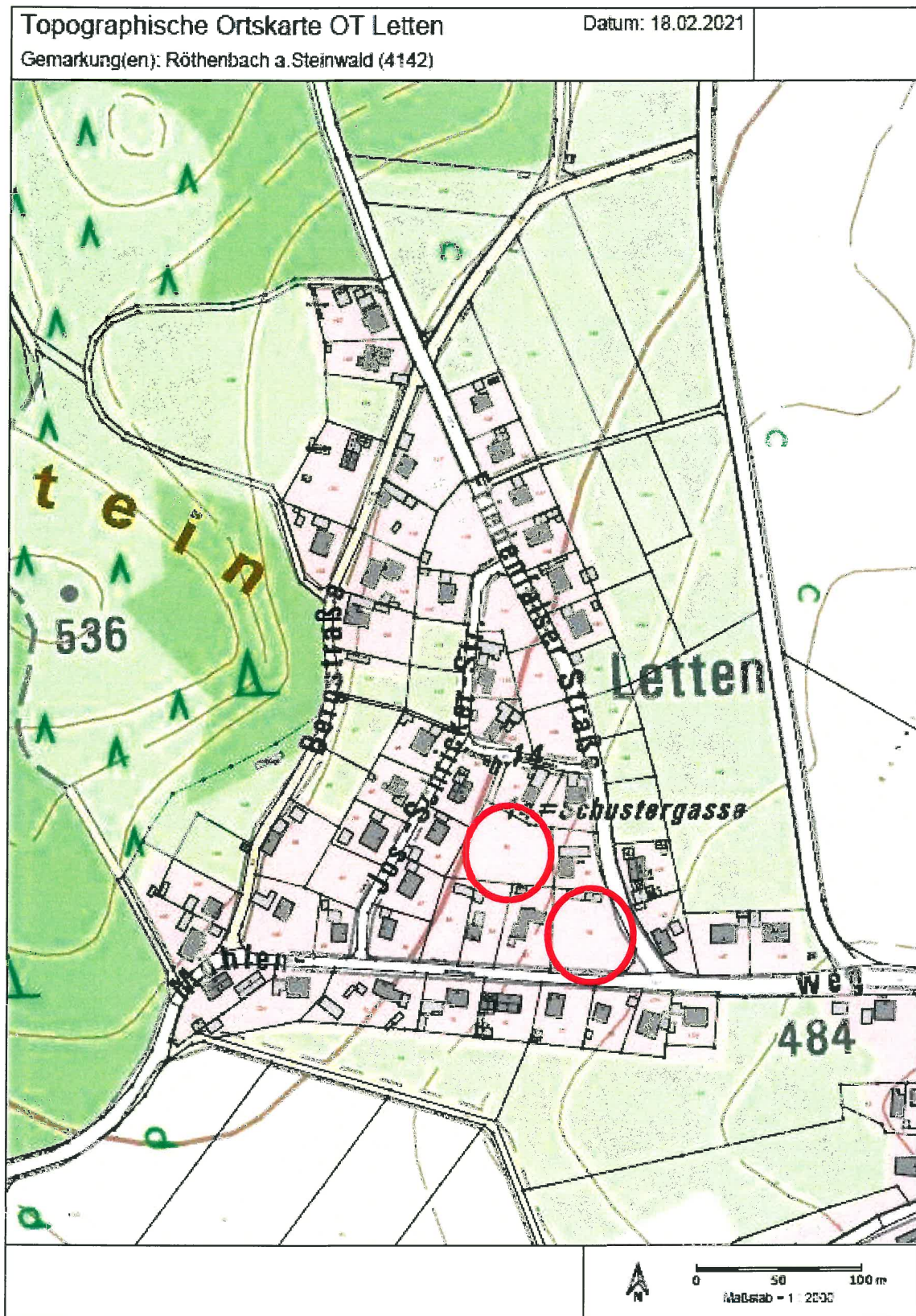
Ökologischer Ausgleich - Grünflächen:

Für die Gesamtheit der Flächen außerhalb der vorgegeben Baufenster in den Plangebietsflächen wird ein Freiraumkonzept geplant, das in seiner Qualität als ökologischer Ausgleich gestaltet werden soll, den Eingriff der neuen bzw. höheren Verdichtung kompensieren soll und zu einem Gebiet naturräumlich-ökologischen Mehrwert beitragen soll. Die Belange des Ausgleichs sowie des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren abgearbeitet.

Anlagen:

- 1 Topographische Karte Ortsteil Letten M1:2000 vom 18.02.2021
- 2 Luftbild Ortsteil Letten M1:2000 vom 18.02.2021
- 3 Gebilligte 3. Änderung B-Plan Letten M 1: 1000 vom 01.03.2021

ANLAGE 1: Topographische Ortskarte Ortsteil Letten M1:2000 vom 18.02.2021

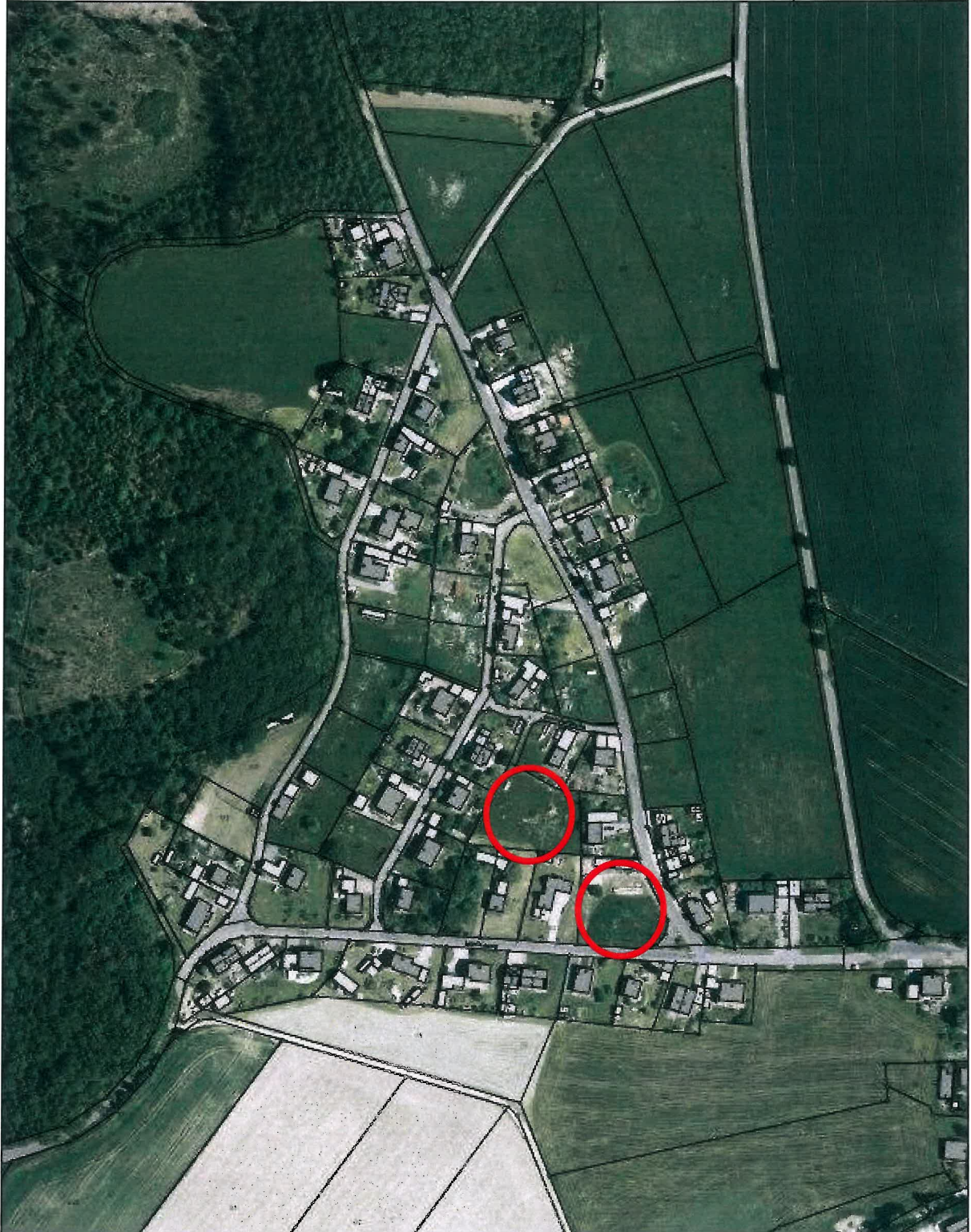


ANLAGE 2: Luftbild Ortsteil Letten M1:2000 vom 18.02.2021

Luftbild Ortsteil Letten

Datum: 18.02.2021

Gemarkung(en): Röthenbach a.Steinwald (4142)



0 50 100 m
Maßstab = 1 : 2000

ANLAGE 3: Gebilligte 3. Änderung B-Plan Letten M1:1000 vom 01.03.2021



M 1:1000

UMWELTBERICHT

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der „Normal-Landschaft“ greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.

Dementsprechend sind auf den Flächen der Baugrundstücke landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind von den Eigentümern dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Vereinfachtes Vorgehen

Im konkreten Planungsfall wird für die Abwägung zur der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen gem. nachstehender Tabelle eingesetzt. Diese Vorgehensweise ist angezeigt, da es sich um zwei kleine Teilflächen innerhalb eines größeren rechtskräftig, ausgewiesen Baugebietes handelt.

0 Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Grünordnungsplan

ja

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

1 Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 Abs. 1BauNVO)

ja

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte GRZ entspricht der BauNVO

ja

2 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

3 Schutzgut Boden

3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. ja

4 Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. ja

5 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung der beiden Plangebietsflächen wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. ja

6 Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Die beiden Plangebietsflächen liegen innerhalb an eine bestehende Bebauung. ja

Landschaftsbild: ja

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

6.2 Einbindung in die Landschaft: ja

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung von Grün- und Pflanzbereichen innerhalb der beiden Plangebietsflächen).

Alle Fragen wurden mit „ ja “ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Die überschlägige Prüfung hat keine relevanten negativen Auswirkungen ergeben. Eine Umweltprüfung wird in diesem Verfahren nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Für das Bauleitplanverfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegeben.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Der vom Gemeinderat Reuth b. Erb. gebilligte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Letten“ mit integrierter Grünordnung und die Begründung sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegen

vom 12.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021

während der allgemeinen Dienststunden

Montag	8.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.30 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

oder nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter 09682/9211-14 (Hr. Streibelt)

im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab, Zi.Nr. 1.03, Hauptstr. 1, 92703 Krummennaab öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

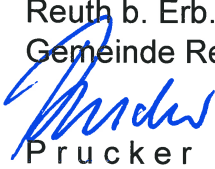
Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB i. V. mit § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.reuth-b-erb.de/rathaus/bekanntmachungen.html> veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Reuth b. Erb., den 04.03.2021

Gemeinde Reuth b. Erb.


Prucker
Erster Bürgermeister

