

Stadt Pressath, Lkr. Neustadt/WN

**1. Änderung
Bebauungsplan „Baumgarten BA II“
in Pressath**



Begründung

Entwurf vom 07.04.2022

Verfasser:



**Architektur- & Ingenieurbüro
SCHULTES GmbH**

Am Sauerbrunnen 1 · 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 · Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 21.03.2022

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	3
3. Alternativenprüfung	3
4. Beschreibung des Plangebietes	3
5. Geltungsbereich	4
6. Erschließung	5
7. Ausgleichsmaßnahmen	5
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	5
9. Darstellungen im Plan	5
10. Verfahren	5

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 6

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Baumgarten“ wurde in den 80er Jahren aufgestellt und am 10.07.1989 zur Rechtskraft geführt.

Die hier vorliegende 1. Änderung Bebauungsplan „Baumgarten BA II“ erstreckt sich räumlich nur auf einen Teilbereich des vor genannten, bisher vorliegenden Bebauungsplanes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im betroffenen Bereich insbesondere die bisherige Art der baulichen Nutzung an die zwischenzeitlich vorliegende Realnutzung und aktuelle städtebauliche Entwicklung angepasst werden. So war der behandelte Bereich im bisherigen Bebauungsplan hier in Teilen als Mischgebiet ausgewiesen. Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Der Bedarf an Mischgebietsflächen ist an dieser Stelle nicht mehr gegenwärtig.

Letztlich soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch dazu dienen, die bisherigen Festsetzungen im hiervon betroffenen räumlichen Geltungsbereich den Bedürfnissen der heutigen Zeit anzupassen.

Nach dem Willen der Stadt Pressath wird hierbei ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde relativ großzügig vorgenommen. Um hier insbesondere auch einen flächensparenden Geschosswohnungsbau zu forcieren, erfolgten die entsprechenden Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Darüber hinaus wurde die Höhenentwicklung der jeweiligen Gebäudetypen auf vertretbare Maße begrenzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

2. Bedarfsnachweis

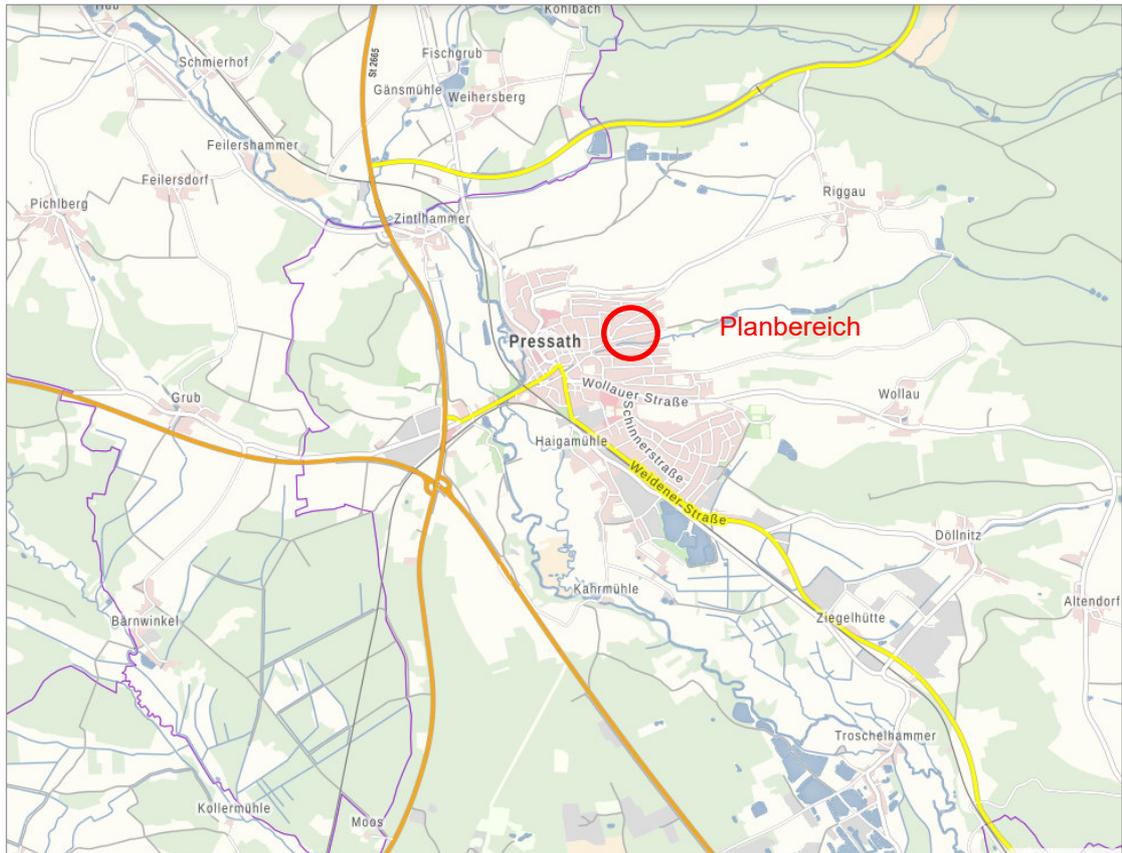
- entfällt -

3. Alternativenprüfung

- entfällt -

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Pressath gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 18 km nordwestlich von Weiden i. d. Opf., im nördlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Karte Planbereich: Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das von der 1. Änderung betroffene Plangebiet selbst liegt etwas östlich des Stadtkerns von Pressath, nördlich der Schulstraße.

Private und öffentliche Bauflächen im Plangebiet werden bislang als Grünflächen, bzw. Grünland genutzt.

Topographisch betrachtet handelt es sich um einen Südhang.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 438 m ü. NN. im Südwesten und ca. 444 m ü. NN. im Norden.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen im betroffenen Bereich liegen zwischen ca. 932 m² und ca. 2.000 m². Eine Veränderung dieser vorhandenen Grundstücksverhältnisse ist aus planerischen Überlegungen derzeit nicht erforderlich und zudem aus eigentumsrechtlichen Gründen gegenwärtig auch nicht möglich.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff der hier behandelten Bebauungsplanänderung wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die Flurnummern 728, 728/1, 734/2, 736/1 und 736/2, jeweils Gemarkung Pressath und umschließt eine Gesamtfläche von 0,53 ha.

6. Erschließung

Erschließungsmaßnahmen werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

Die Erschließung ist über die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung der tangierenden Schulstraße gesichert.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) nicht vorgesehen.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan

Änderungen am Flächennutzungsplan werden mit der hier behandelten Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

9. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

10. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB als „beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Damit greifen die entsprechenden Regelungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren.

Der Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB stellt sich wie folgt dar:

Die max. zulässige Festsetzung der Grundfläche gemäß § 13 a BauGB Absatz 1 Nummer 1 beträgt < 20.000 m² und wird mit hier vorliegender Planung nicht überschritten.

In der Bebauungsplanänderung beträgt die festgesetzte Grundfläche:

Nettowohnfläche (Parzellen 1 – 4):	5.100 m ²	
Grundflächenzahl:	0,35	
Grundfläche:	1.785 m ²	(weniger als 20.000 m ²)

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden somit erfüllt.

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.