



# **MARKT LEUCHTENBERG**

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

## **A) Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ in Leuchtenberg**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Leuchtenberg die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ beschlossen.

### **§1 Gegenstand**

Der Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ im Jahr 1971 in Kraft getreten, wird aufgehoben.

### **§2 Planzeichen**

Der nachstehende Lageplan einschließlich der Planzeichenerklärung ist Bestandteil der Satzung

## §3 In-Kraft-treten

Diese Satzung tritt mit Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB).

### Planzeichenerklärung:

Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ gleich dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung.

### Geltungsbereich der Aufhebungssatzung



## B) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Leuchtenberg hat mit Beschluss vom 28.09.2021 gemäß § 2 Abs.1 i.V.m §1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ beschlossen.
2. In der Sitzung am 21.12.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf der Aufhebungssatzung gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 16.08.2023 bis 22.09.2023.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 statt.
4. Die Marktgemeinde Leuchtenberg hat am 11.12.2023. den Abwägungsbeschluss und die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Leuchtenberg den, 29.04.2024

  
  
Anton Kapp  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Leuchtenberg den, 30.04.2024

  
  
Anton Kapp  
Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ wurde am 26.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ ist damit in Kraft getreten.

Leuchtenberg, den 30.04.2024



### **C) Begründung**

Der Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ in Leuchtenberg ist seit dem Jahr 1971 in Kraft. Das Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO in offener Bauweise. Der Flächennutzungsplan stellt die Aufhebungsfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Dieser beinhaltet unter anderem eine Gemeindebedarfsfläche und Grünfläche mit Friedhof und Spielplatz.

Betroffene Flurnummern des Bebauungsplans „ Am Hohen Stein“ aus der Gemarkung Leuchtenberg:

264, 264/1, 264/3, 269, 270, 271, 272, 272/3, 273, 274/1, 274/2, 274/3, 275/1, 275/4, 275/5, 277, 277/1, 277/2, 277/4, 277/5, 277/6, 277/7, 277/8, 277/9, 277/10, 277/11, 277/12, 277/13, 277/14, 277/15, 277/16,

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ ist nahezu, mit Ausnahme von drei Baugrundstücken, komplett bebaut, wodurch der Sinn der geordneten Bebauung somit fast abschließend vollzogen wurde. Zudem entsprechen die Festsetzungen nicht mehr dem zeitgemäßen Bauen. Aus diesen Gründen hat sich der Marktgemeinderat Leuchtenberg in seiner Sitzung vom 04.11.2021 mit Beschluss (Nr. 102/2021) für die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ entschieden.

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB und wird im zweistufigen Verfahren (analog der §§ 2 ff BauGB) durchgeführt.

Nach Aufhebung werden künftige Bauvorhaben (z.B. Neu-, An- oder Umbauten) planungsrechtlich nach §34 BauGB als „Bauen im ungeplanten Innenbereich“ behandelt. Dies bedeutet, dass diese Bauvorhaben nur zulässig sind, wenn sie sich

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen für die Grundstückseigentümer im Vergleich zu den derzeit geltenden Regelungen keine Einschränkungen. Durch die Aufhebung wird eine Erleichterung erschaffen, da eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen oder eine Erweiterung der bisherigen Anwesen nach § 34 BauGB ermöglicht wird. Hierbei ist auf die umliegende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten.

Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde nach §§ 39 ff BauGB und §§ 42 ff. BauGB ergeben sich durch diese Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

Durch die Aufhebung ergeben sich im Bereich der Erschließung (Straße, Wasser, Kanal) keine Änderungen und werden im Bestand nicht berührt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ sind keine Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erwarten. Demnach muss über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB keine Entscheidung getroffen werden.

Eine Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ nicht erforderlich. Die Bewertung eines Ist- und Planungszustand wird als nicht notwendig angesehen. Das Aufhebungsgebiet liegt in keinem Landschaft- oder Naturschutzgebiet. Außerdem liegen im Aufhebungsgebiet keine Biotope oder Naturdenkmäler.

Durch die Aufhebung der Urfassung des Bebauungsplanes inklusiv aller Änderungsfassungen, ist eine Nachverdichtung des Bestandes zwar möglich, neue Bauplätze entstehen hierdurch nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Bebauungsaufhebung nicht negativ auf die Belange des Artenschutzes auswirkt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7.

BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu vermuten. Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden ausgeschlossen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall zu prüfen.