



# **MARKT LEUCHTENBERG**

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

## **Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ in Leuchtenberg**

**Begründung**  
Entwurf vom 07.12.2021

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einschl. Umweltbericht

Stand: 07.12.2021

### **1. Ziele – Zwecke – wesentliche Auswirkungen**

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.

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 Biotop- oder Naturdenkmäler.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 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.

## 2. Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht bildet nach § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. In Bezug auf das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ erscheint es dem Markt Leuchtenberg als nicht notwendig, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB durchzuführen, da keine nachteiligen Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Leuchtenberg, 19.01.2022

Anton Kappl  
Erster Bürgermeister





Bauleitplanung des Marktes Leuchtenberg  
Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“  
die Aufhebungsfläche umfasst den in der Darstellung rot umrandeten Bereich

