

**Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**2. Änderung  
Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“  
in Leuchtenberg**



**Begründung**

**Entwurf vom 25.01.2021**

**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: 04.02.2021*

## ***INHALT***

### **A) Begründung**

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

<b>B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.</b>	<b>7</b>
--	----------

## A) Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“ wurde in den 80er Jahren aufgestellt und am 09.01.1986 zur Rechtskraft geführt.

Bislang durchlief der ursprüngliche Bebauungsplan, begrenzt auf zwei Teilbereiche, eine Änderung. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leuchtenberg-Süd“ wurde in 1998 beschlossen und am 28.10.1999 für den hiervon betroffenen räumlichen Geltungsbereich zur Rechtskraft geführt.

Die hier vorliegende 2. Änderung Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“ erstreckt sich räumlich wiederum nur auf einen Teilbereich der vor genannten, bisher vorliegenden Bebauungspläne.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im betroffenen Bereich insbesondere die bisherige Grundstücksaufteilung hinsichtlich künftiger Nutzung optimiert werden. Mit der aktuell vorgesehenen Aufteilung entstehen hierbei künftig – ohne zusätzlichen Flächenbedarf gegenüber bisheriger Planung – insgesamt weitere 2 Bauparzellen.

Darüber hinaus wird mit der Änderung auf vorhandene Grundstückseigentümerverhältnisse soweit eingegangen, dass auch die Realisierbarkeit erforderlicher Erschließungsarbeiten erfolgreich sichergestellt werden kann. In der bisherigen Planung ist dies bislang nicht möglich, da benötigte Verkehrsflächen nicht im erforderlichen Maße in gemeindlichem Zugriff liegen.

Letztlich soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes auch dazu dienen, die bisherigen Festsetzungen im hiervon betroffenen räumlichen Geltungsbereich den Bedürfnissen der heutigen Zeit anzupassen.

Nach dem Willen des Marktes Leuchtenberg 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. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. 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

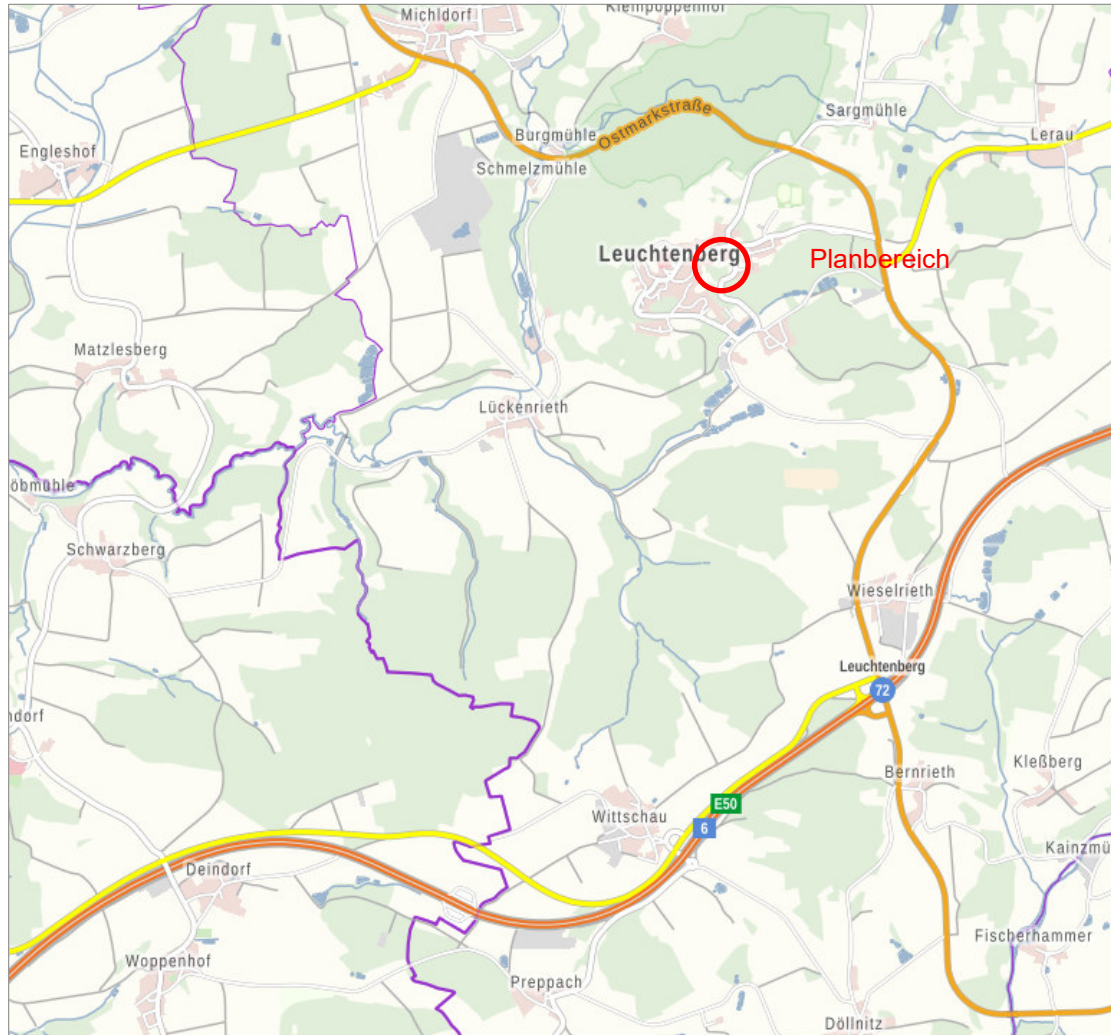
- entfällt -

### 3. Alternativenprüfung

- entfällt -

#### 4. Beschreibung des Plangebietes

Der Markt Leuchtenberg gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 11 km südöstlich von Weiden, nahezu zentral im Plangebiet des Regionalplanes Region Oberpfalz-Nord (6).



Karte Planbereich: Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das von der 2. Änderung betroffene Plangebiet selbst liegt etwas östlich des Ortskerns von Leuchtenberg, südlich der vorhandenen Schule und grenzt westlich an die Pfarrer-Weeger-Straße.

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

Topographisch betrachtet handelt es sich um einen gut ausgeprägten Südhang.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 538 m ü. NN. im Süden und ca. 551 m ü. NN. im Norden.

Mit der hier behandelten 2. Änderung werden im davon betroffenen Bereich insgesamt 7 Parzellen mit Größen zwischen ca. 522 m<sup>2</sup> und ca. 800 m<sup>2</sup> entstehen. Die Durchschnittsgröße aller Parzellen beträgt 701 m<sup>2</sup>. Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planflächen geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Markt-gemeinde und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Leuchtenberg erforderlichen Bedarf wider.

## **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 262/1, 265, 265/1, 266 und auf Teilflächen der Flurnummern 264/1 und 266/4, jeweils Gemarkung Leuchtenberg und umschließt eine Gesamtfläche von 0,57 ha.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die östlich tangierende, vorhandene Pfarrer-Weeger-Straße.

Gemäß den im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen ist vorgesehen, das Baugebiet mit entsprechenden Planstraßen A und B zu erschließen.

Die Planstraßen erhalten eine Verkehrsraumbreite von i. d. R. 5,0 m. Am Ende der nur wenige Meter langen Planstraße B weitet sich diese auf 10 m auf, um die spätere Erreichbarkeit der anliegenden Parzellen zu gewährleisten.

Am Ende der Planstraße A ist auf wenige Meter eine kurze Fußwegverbindung zur angrenzenden Flur vorgesehen.

Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung verlaufen entlang der Planstraße A bereits im heutigen Bestand. Diese sind mit der späteren Erschließung mindestens um die erforderlichen Hausanschlussleitungen zu ergänzen. Im Bereich der Planstraße B wird auf wenige Meter die Ergänzung bislang vorhandener Hauptleitungen notwendig.

Das Baugebiet soll entsprechend bereits vorhandener Infrastruktur später im Mischsystem entwässert werden.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet entsprechende Hauptleitungen neu zu errichten.

In alle Parzellen sind mit der Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

## **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 2. 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 m<sup>2</sup> und wird mit hier vorliegender Planung nicht überschritten.

In der Bebauungsplanänderung beträgt die festgesetzte Grundfläche:

Nettowohnfläche (Parzellen 1 – 7):	4.907 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	0,35	
Grundfläche:	1.717 m <sup>2</sup>	(weniger als 20.000 m <sup>2</sup> )

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.