

Markt Parkstein

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab



Teilaufhebung des Bebauungsplanes

„Grün“ in Parkstein

(Teil Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung
mit grünordnerischem Teil)

- Vorentwurf -

Aufhebungsbeschluss (Verfahrenseinleitung): 11.03.2024

Satzungsaufhebungsbeschluss: xx.xx.2024

Bekanntgabe und in Kraft seit: xx.xx.2024

Inhaltsverzeichnis

- (1) Rechtliche Grundlagen
- (2) Räumlicher Geltungsbereich
- (3) Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplans im WA-Bereich
- (4) Anlass der Teil-Aufhebung
- (5) Mögliche Auswirkungen nach Aufhebung
- (6) Entschädigungsfragen und Planungskosten
- (7) Umweltbericht (vorläufig)
- (8) Kosten und Verfahrensdaten
- (9) Plananlage Aufhebungsbereich

Verwendete Abkürzungen:

BP	–	Bebauungsplan
BauGB	–	Baugesetzbuch
Fl.Nr(n).	–	Flurnummer(n)
BauNVO	–	Baunutzungsverordnung
BayBO	–	Bayerische Bauordnung
GRZ	–	Grundflächenzahl
GFZ	–	Geschossflächenzahl
E + I	–	Erdgeschoss + Obergeschoss

(1) Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Parkstein „Grün“ ist seit 21.12.1998 (Urfassung) bzw. in den aktualisierten Änderungsfassungen seit 06.05.1999 (1. Änderung) und 25.11.1999 (2. Änderung) rechtsverbindlich. Im Folgenden wird für den Bebauungsplan die Bezeichnung „BP“ verwendet.

Urfassung

Um dringenden Wohnflächenbedarf zu decken, wurde ein Bebauungsplan auf einer Fläche von 6,6 ha aufgestellt, der im Norden die zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehende Bebauung (Parzellen 61, 62, 63) einbezog und zusammen mit einer weiteren Anschlussreihe (Parzellen 1, 2, 3 und 4) ein Mischgebiet („MI“) auswies. Südlich davon wurde ein allgemeines Wohngebiet („WA“) angeschlossen mit den Parzellen 5 – 60. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wurde durch eine Knödellinie zeichnerisch dargestellt, die von Westen auf der Parzellengrenze zwischen Parzelle 1 und 5 und nach Osten hin auf der Nordseite der Ortsstraße Meisenweg bis zur Einmündung des Meisenweges in die Gemeindeverbindungsstraße (GV-Straße) „Weidener Straße“ verläuft. Diese Urfassung trat am 21.12.1998 in Kraft.

Änderungsfassungen

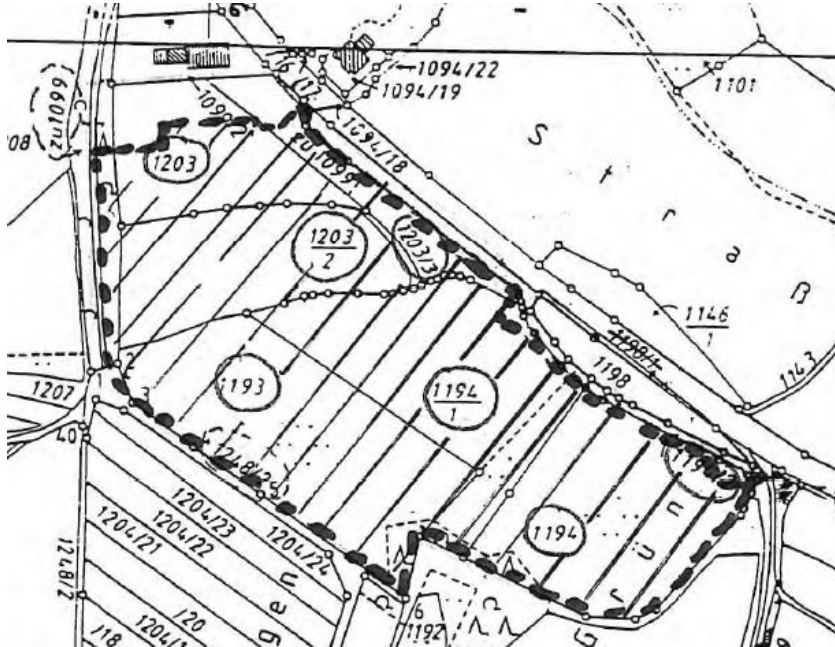
Im Anschluss an die Rechtskraft der Urfassung des BP Grün wurde dieser geändert (freigestellte Frischrichtungen für Parzellen 14, 15, 20 und 34) und in 1. Änderungsfassung am 06.05.1999 rechtsverbindlich. Ein halbes Jahr später erfolgte eine weitere Änderung (Doppelhausbebauung durch Teilung der Parzellen 43, 44, 48 und 49) in 2. Änderungsfassung, die am 25.11.1999 rechtskräftig wurde.

Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet – WA“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs samt aller Festsetzungen mit Bezug auf diese Nutzungsart werden mit diesem Verfahren aufgehoben. Der Nordteil mit der Nutzungsart „Mischgebiet – MI“ soll samt der darauf bezogenen Festsetzungen unverändert bestehen bleiben. Ein kleiner Überlappungsbereich zum neueren Wohnbaugebiet „Grün-Weidener Straße“ wurde bereits mit in Kraftsetzung dieses Bebauungsplanes am 22.02.2022 neu gewidmet und aus dem Geltungsbereich des alten BP Grün herausgelöst.

In seiner Sitzung am 11.03.2024 hat sich der Marktgemeinderat des Marktes Parkstein mit der Aufhebung des Planwerkes befasst und ist zu dem Schluss gekommen, dass der BP seine ursprüngliche Funktion überwiegend erfüllt hat. Mit Ausnahme des Mischgebietes hat der Marktgemeinderat daher in gleicher Sitzung beschlossen, das Aufhebungsverfahren für die Teilfläche „WA“ gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten mit dem Ziel, das diesbezügliche Planwerk auf das Mischgebiet zu beschränken.

(2) **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des BP wurde aus folgendem alten Flurbestand entwickelt:

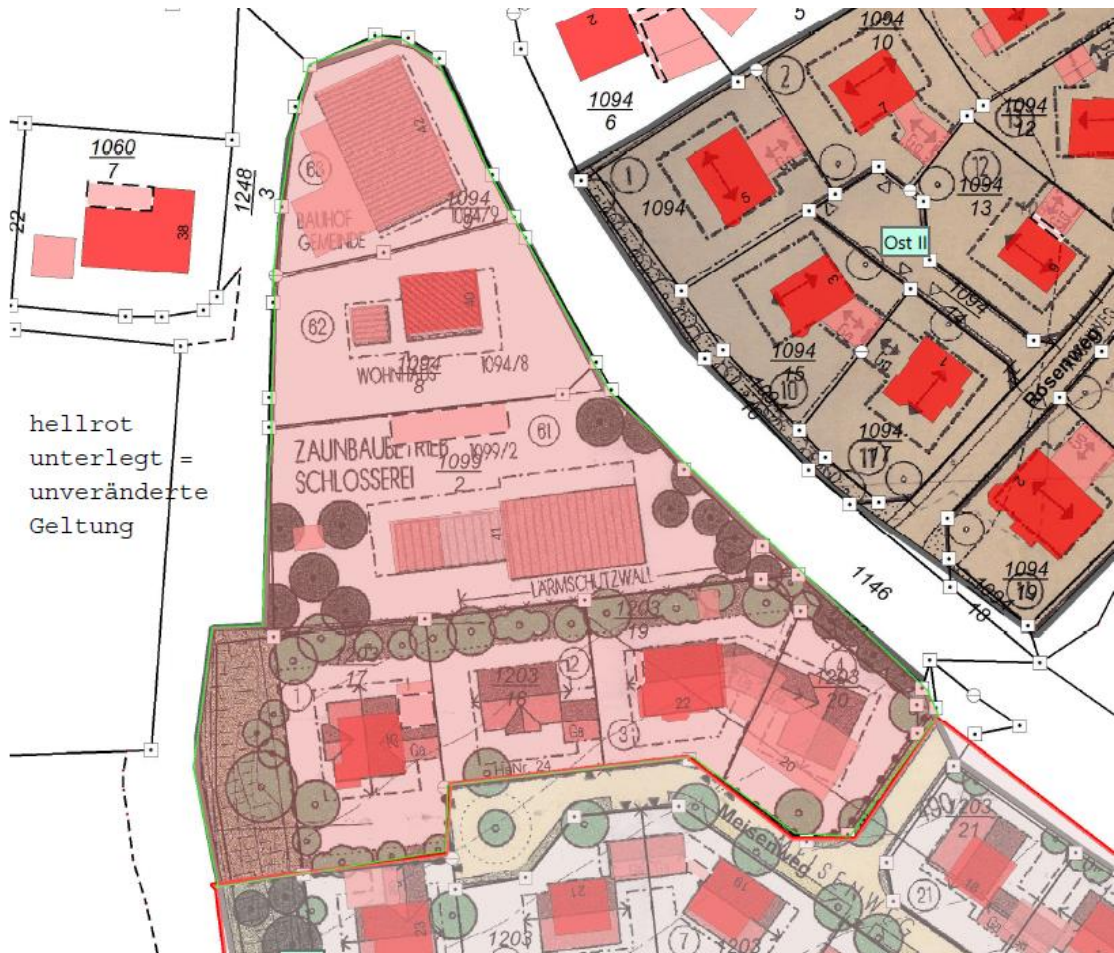


Schraffierter Bereich = Aufhebungsbereich

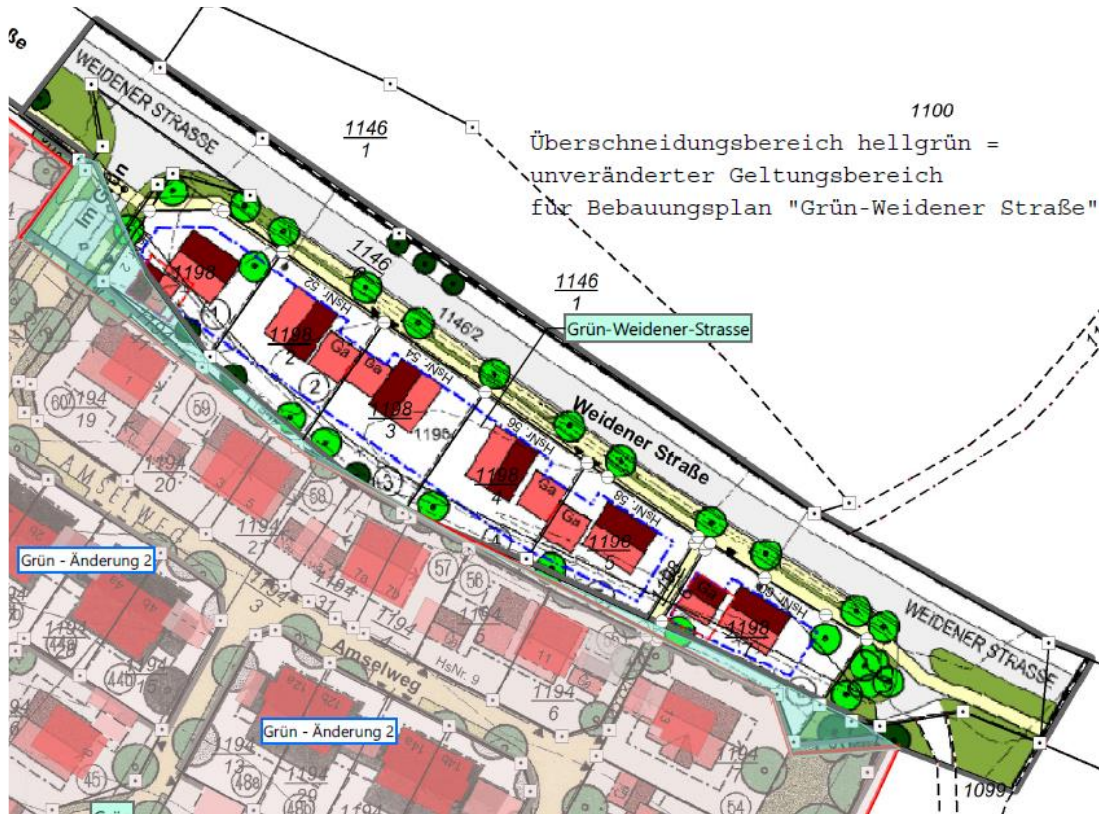
Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang Parksteins an der GV-Straße nach Weiden. Über die HAUPTerschließungsstraße „Im Grün“ teilt sich das Wohnbaugebiet in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsteil:



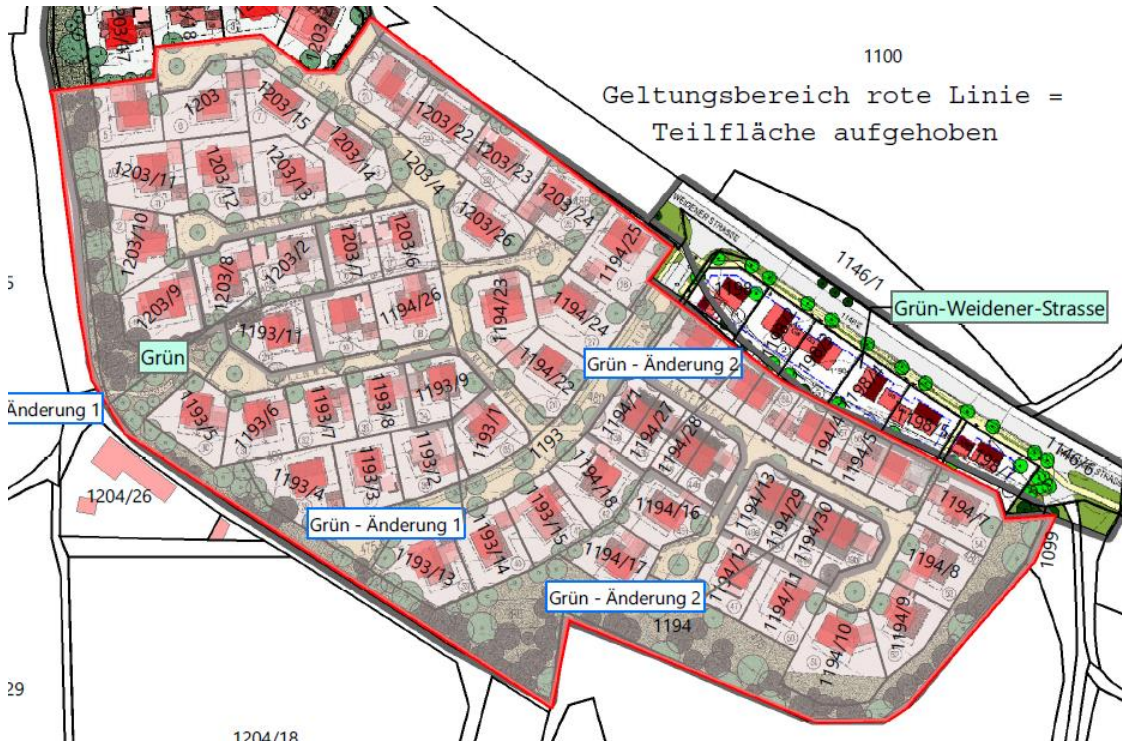
Das im Norden angegliederte Mischgebiet wird über eine eigene Ortsstraße (Meisenweg), sowie direkt über die Weidener Straße erschlossen – siehe Detailplan – Mischgebietsfläche:



Im Südosten wurde mit der Schaffung weiterer 6 Wohnbauparzellen im Rahmen eines eigenen BP „Grün-Weidener Straße“ eine Verdichtung vorgenommen. Die bauliche Verschmelzung mit dem bestehenden BP Grün machte eine geringe Überschneidung erforderlich, die zum neuen BP „Grün-Weidener Straße“ hinzugerechnet wurde – siehe Detailplan –
Überschneidungen WA-Fläche Grün mit BP „Grün-Weidener Straße“:



Der aufzuhebende Flächenanteil umfasst ein nach Angaben im Landkreis-GIS ermitteltes Gebiet von ca. 5,6 ha inklusive verschiedener Gemeindeflächen (Straßenabschnitte, Regenrückhaltung und öffentliche Grünflächen) mit folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Parkstein – siehe Detailplan der Aufhebungsfläche:



Frühere Flurnummern, WA-Flächen u.a. im Aufhebungsbereich:	Neue Flurnummern, WA-Flächen (Parzellen 5 – 60) im Aufhebungsbereich:	Neue Flurnummern, andere Flächen im Aufhebungsbereich:
1193 und 1203/2, 1203/3, Teilflächen aus 1099, 1194/1, 1194, 1203 und 1248/2 (siehe oben – alter Flurbestand)	1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/4, 1193/5, 1193/6, 1193/7, 1193/8, 1193/9, 1193/11, 1193/12, 1193/13, 1193/14, 1193/15, 1194/1, 1194/4, 1194/5, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/9, 1194/10, 1194/11, 1194/12, 1194/13, 1194/14, 1194/15, 1194/16, 1194/17, 1194/18, 1194/19, 1194/20, 1194/21, 1194/22, 1194/23, 1194/24, 1194/25, 1194/26, 1194/27, 1194/28, 1194/29, 1194/30, 1194/31, 1203, 1203/2, 1203/6, 1203/7, 1203/8, 1203/9, 1203/10, 1203/11, 1203/12, 1203/13, 1203/14, 1203/15, 1203/16, 1203/21, 1203/22, 1203/23, 1203/24 und 1203/26	Straßen- und Wegeflächen FI.Nrn. 1203/4 (Meisenweg), 1203/5 (Drosselweg), 1193/10 (Finkenweg), 1193 (Im Grün), 1194/3 (Amselweg); Teilflächen aus 1194 und 1248/3 (öffentl. Grünflächen, Spielplatz, Regenrückhaltung)

(3) **Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes im WA-Bereich**

Das BP-Gebiet Grün im Hauptort Parkstein wurde im Jahre 1998 in Urfassung und im Jahre 1999 in der letzten 2. Änderungsfassung rechtsverbindlich. Als Erfordernis der Planaufstellung wurde der Umstand angegeben, dass eine nach wie vor große Nachfrage nach erschlossenen Bauflächen neben den bereits verwirklichten Baugebieten Ost und Ost II und dem damals in Planung befindlichen Baugebiet Anemonenweg bestehe. Einrichtungen der Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule und Sportanlagen waren bereits vorhanden. Ziel der Bauleitplanung war neben dem Erhalt eines ansässigen Handwerksbetriebes vor allem die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(4) **Anlass der Teil-Aufhebung**

Die verkehrsgünstige Lage an der Gemeindeverbindungsstraße nach Weiden trug dazu bei, dass die Parzellen zügig ausnahmslos an private Grundstückseigentümer veräußert werden konnten. Im gesamten Baugebiet ist derzeit nur noch eine Parzelle unbebaut (Parzelle 2 im Mischgebiet). Diese bleibt von der Aufhebung unberührt und kann somit weiterhin als Mischgebietsfläche genutzt werden. Für eine zweite Parzelle (Nr. 15, Drosselweg 5) liegt ein Bauantrag für ein Wohnhaus vor. Die bestehende Bauquote liegen demnach bei nahezu 100%, was eine Aufhebung der Wohnbauflächen rechtfertigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang nach § 30 und § 31 BauGB.

Im BP Grün wurden im WA-Bereich für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 und für die Geschoßflächen (GFZ) max. 0,50 für bis zu 2 Vollgeschosse festgesetzt, Typ E + I. Während der Bauphase im Baugebiet zeichnete sich ab, dass ca. die Hälfte der Bauwilligen die Festsetzungen des BP einhalten konnten und dafür Genehmigungsfreistellungen (Art. 58 BayBO) erhielten. Bei der der anderen Hälfte der Baumaßnahmen traten jedoch die üblichen Abweichungen von den Festsetzungen auf:

- Abweichung vom Mindestseitenverhältnis 5 : 4 für das Wohnhaus
- Abweichungen von Dachformen, Dachneigungen, Dachfarbe
- Überschreitungen der Baufenster
- Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung des Wohnhauses
- Dachbegrünung Garage

BP Grün legte einige damals übliche Vorgaben fest, die jeweils sowohl das Wohnhaus, als auch einen Garagenbau umfassten. Vorgaben wie Grundris proportion, Dachformen, Farben, Baufenster usw. wirken nicht mehr zeitgemäß. Genehmigungsfälle wegen Abweichungen nahmen im Laufe der Jahre erkennbar zu. Um die Entwicklung zur Bauverdichtung (Wohnraumschaffung

durch Aus- und Anbauten zu Mehrgenerationenhäusern) zu fördern und Neuversiegelungen auf der „grünen Wiese“ entgegenzuwirken, kann der Bauherrnschaft nach Aufhebung des Wohnbauflächenteils im BP erkennbar mehr Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Der Zweck des BP ist in Bezug auf seine Wohnbauflächen als erfüllt anzusehen. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach der Teil-Aufhebung fortan allein nach dem „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB.

(5) **Mögliche Auswirkungen nach Teil-Aufhebung**

Der BP hat seine Funktion im WA-Flächenbereich erfüllt. Das Gebiet kann als bebaut angesehen werden. Die künftige bauliche Entwicklung auf den bebauten Grundstücken dürfte überwiegend durch Verdichtungsmaßnahmen (An- und Umbauten, Errichtung von Nebenanlagen) geprägt sein.

Es werden keine neuen erschließungstechnische Aspekte geschaffen, da das Gebiet voll erschlossen ist (Straßen und Wege, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Stromnetz, Kommunikationsnetz). Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an. Aufgrund des nach Aufhebung geltenden Baurechts nach § 34 BauGB kann es zu Nachberechnungen kommen.

Das Genehmigungsverfahren für neue Baumaßnahmen (An-, Umbauten) entfällt im Aufhebungsbereich mit dem in Kraft treten der Aufhebung. Für die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen usw. sind daraus keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich, da die für heutige Maßstäbe eng gefassten Vorgaben des BP in der Regel zu Abweichungen führen, die im Wege von Befreiungen ohnehin im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu behandeln sind. Die engen Vorgaben führten teilweise zu erheblichen Einschränkungen der Planungsfreiheit der Bauherren. Sofern sie die Grundzüge der Planung der BP berührten, welche nur durch Beseitigung der jeweiligen Festsetzung im BP möglich wären, bliebe die Anpassung auf den jeweiligen Einzelfall beschränkt. Bei jeder neuen wesentlichen Abweichung würde ein neues Änderungsverfahren angestrengt. Dies ist weder aus städtebauplanerischen, noch aus verwaltungstechnischen Gesichtspunkten zielführend. Eine ersatzlose Aufhebung der BP stellt daher das bessere Mittel dar. Die öffentlichen Belange werden dadurch nicht berührt, die bauplanerischen Freiheiten für Bauwillige am wenigsten eingeschränkt.

(6) **Entschädigungsfragen und Planungskosten**

Folgende Nutzungen sind nach Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO in der Fassung von 1990 zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Außerdem untergeordnete Nebenanlagen wie etwa Garagen/Stellplätze und Ställe für Kleintierhaltung, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Eine Entschädigung steht einem Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu, wenn die zulässige Nutzung innerhalb der Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird. Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf dieser Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung verlangen; insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung unmöglich gemacht oder erschwert wird.

Solche Entschädigungsansprüche wegen Wegfall bzw. Einschränkung einer wie im Vorgenannten beschriebenen Nutzung sind nicht zu erwarten. Die nähere Umgebung lässt sich auch nach der Aufhebung einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in einem Innenbereichsgebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zuordnen.

(7) **Umweltbericht (vorläufig, Ergänzung nach umweltfachlicher Stellungnahme)**

Die von der Aufhebung umfasste Fläche wird von einem großzügigen Grüngürtel zur freien Flur nach Westen und Süden abgegrenzt. In Nordosten erfolgt die Abgrenzung durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Weiden. Die Aufhebung umfasst die unter Punkt (2) – Räumlicher Geltungsbereich – aufgeführten Grundstücke. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt künftig nach § 34 BauGB.

Der derzeitige Ausbauzustand kann als abgeschlossen gelten. Die weitere bauliche Entwicklung lässt allenfalls ggf. gewisse Lückenschließungen, An- und Umbauten und die Errichtung von Nebenanlagen erwarten. Ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz liegt durch die Aufhebung der Bebauungspläne nicht vor; die Eingriffsregelung insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Hinsichtlich untersuchungsrelevanter Schutzgüter ist zu unterscheiden nach:

Schutzgut Mensch – Aus dem Umfeld des BP treten nur von der Gemeindeverbindungsstraße ausgehenden Verkehrslärmeinwirkungen auf. Die gegebene Situation wird durch die Aufhebung der Teilflächen nicht verändert. Grundsätzlich ist bei Neubauten auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme abzustellen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und entsprechend nachzuweisen.

Schutzgut Pflanze/Tier – Die Grünstrukturen im Siedlungsgebiet bleiben erhalten. Erhebliche Nachteile für die Grünflächen sind durch die Aufhebungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser – Abfließende Oberflächenwässer sind durch geeignete Rückhaltesysteme und Versickerungsmöglichkeiten so gering wie möglich zu halten. Dies gilt unabhängig von der Aufhebungsmaßnahme.

Schutzgut Boden – Die festgesetzten Nutzungen erlauben ein gewisses Maß an Bodenversiegelung. Hieran ändert die Aufhebung nichts, insbesondere bewirkt sie keine erhöhte Versiegelung, da dies im Einzelbaugenehmigungsverfahren vorgegeben wird.

Schutzgut Luft/Klima – Die Schadstoffbelastung dürfte im Bereich der üblichen Werte liegen, die für Wohnbebauung im weiteren Umfeld von überregionalen Straßen anzusetzen sind. Durch die Aufhebung ist keine Verschärfung der Situation zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter – In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne sind keine Standorte von Denkmälern oder Kulturgütern bekannt.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild – Ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild findet durch die Aufhebung nicht statt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Teil-Aufhebung des BP Grün keinerlei negativ erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter verursacht. Im Gegenzug kann die Gestaltung künftiger Bebauungen (Einfriedungen, Dachgestaltung u.a.) sogar schutzgutgerechter umgesetzt werden als mit BP-Vorgaben. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht veranlasst.

(8) **Kosten und Verfahrensdaten**

Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen dem Markt Parkstein keine Kosten.

Verfahrensdaten –

Aufstellungsbeschluss Urfassung:	10.03.1997
Rechtskräftige Bekanntmachung Urfassung:	21.12.1998
Aufstellungsbeschluss 1. Änderung:	11.01.1999
Rechtskräftige Bekanntmachung (1. Änd.):	06.05.1999
Aufstellungsbeschluss 1, 2. Änderung:	14.06.1999
Aufstellungsbeschluss 2, 2. Änderung:	26.07.1999
Rechtskräftige Bekanntmachung (2. Änd.):	25.11.1999
Aufhebungs- und Billigungsbeschluss Vorentwurf für Grün, Teilfläche WA-Gebiet u.a.:	
	11.03.2024
Bekanntmachung über die Absicht der Aufhebung:	xx.xx.2024
Erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:	xx.xx.2024 – xx.xx.2024
Abwägung und Auslegungsbeschluss Hauptentwurf:	xx.xx.2024
Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:	xx.xx.2024 – xx.xx.2024
Erneute Abwägung Stellungnahmen/Anregungen:	xx.xx.2024
Satzungsaufhebungsbeschluss :	xx.xx.2024
Rechtskräftige Bekanntmachung der Aufhebung:	xx.xx.2024

- (9) **Anlage:**
Planzeichnung Aufhebung WA-Fläche Grün mit Umgriff

Neustadt a.d.Waldnaab, xx.xx.2024
Markt Parkstein

Sollfrank, Erster Bürgermeister