

Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Kastanienweg“**



Begründung

Planfassung vom 12.05.2025

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

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

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen	5
1.5 Stellplätze	5
1.6 Baukörper	5
1.7 Einfriedungen	5
1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	5
1.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie	5
1.10 Grünordnerische Festsetzungen	5
1.11 Auffüllungen und Abgrabungen	5
2. Bedarf	5
3. Alternativenprüfung	6
4. Beschreibung des Plangebietes	6
5. Geltungsbereich	7
6. Erschließung	8
7. Ausgleichsmaßnahmen	9
8. Flächennutzungsplan	9
9. Darstellungen im Plan	9
10. Verfahren	9
B) Überprüfung der Schutzgüter	11

Anhang: Naturschutzfachliche Stellungnahme, LA Kathrin Nißlein vom 18.02.2025

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Püchersreuth nach wie vor sehr groß. So liegen der Gemeinde aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die Schaffung entsprechender Bauflächen dringend erfordert.

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine freien Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde nicht verfügbar.

In den zuletzt erschlossenen Baugebieten „Püchersreuth Süd“ und „Am Sportplatz“ in Ilsenbach konnten die Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und auch der Bebauung zugeführt werden. Derzeit ist hier von insgesamt 32 Grundstücken nur noch ein einziges unbebaut und dies deshalb, da es in privater Hand ohne Bauzwang liegt. Dank der schon seit einigen Jahren erfolgreich praktizierten Strategie, Baugebiete i. d. R. nur noch dann auszuweisen, wenn die Gemeinde auf die Bauflächen auch den notwendigen Zugriff hat und Bauplätze ausschließlich nur noch mit Bauzwang zu veräußern, konnten alle öffentlichen Grundstücke innerhalb kürzester Zeit der eigentlichen Zweckbestimmung zugeführt werden.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Gemeindegebiet bei insgesamt 5 Gebäuden (siehe Bedarfsnachweis „An der Ilsenbacher Straße“ Tabelle 7, Ziffer 2.4), wobei auch hier die Sanierung und Folgenutzung schon absehbar wird. Die Gemeinde ist hier stetig bemüht, auftretenden Leerständen wirkungsvoll zu begegnen. In der Vergangenheit konnten auftretende Leerstände meist innerhalb relativ kurzer Zeit durch Sanierung, bzw. anderweitige Nachfolgenutzung erfolgreich beseitigt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung der benötigten Flächen weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hatte sich die Gemeinde Püchersreuth zuletzt entschlossen, das Baugebiet „An der Ilsenbacher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Verfahren hierzu wird in Kürze abgeschlossen.

Zusätzlich zum vor genannten Baugebiet hat sich die Gemeinde darüber hinaus entschieden, das hier behandelte Baugebiet ebenfalls auszuweisen. Wesentliche Gründe hierfür sind die kurzfristige Verfügbarkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens, bei gleichermaßen hoher Nachfrage. Dies verbunden damit, dass die notwendigen Erschließungsaufwendungen hier im sehr überschaubaren Maße sich bewegen und sich damit sehr wirtschaftlich gestalten werden.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung ihrer Bauvorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirken sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die in der Region zu verzeichnende, wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und die Vielfalt kultureller Angebote sowie die damit eng verbundene Steigerung der Wohnqualität positiv für die Gemeinde Püchersreuth aus.

Das betroffene Grundstücke ist bereits im Eigentum der Gemeinde, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke unmittelbar gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren nicht nur in Püchersreuth sehr erfolgreich als richtig und zielführend bestätigt.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte die Gemeinde Püchersreuth auch die Voraussetzung dafür schaffen, insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Der sonst zwangsläufig drohenden möglichen Abwanderung, vor allem junger Menschen, soll damit möglichst wirkungsvoll begegnet werden. Die Gemeinde hat es sich hierbei auch zur Vorgabe gemacht, Baugrundstücke nur zum Zweck der eigenen Wohnnutzung abzugeben. Den andernfalls möglichen Aktivitäten einzelner Mietwohnungsspekulanten soll damit von Anfang an Einhalt geboten werden.

Aufgrund bereits sehr zahlreich vorliegender Anfragen, überwiegend aus dem regionalen Bereich, und der attraktiven Lage ist gegenwärtig davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird.

Nach dem Willen der Gemeinde Püchersreuth wird 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.

Um einen möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, sind insbesondere auch Doppelhäuser zugelassen. Die vorgesehene Parzellierung berücksichtigt diesen Umstand entsprechend.

Im Bemühen, dem Klimawandel entsprechend entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der Möglichkeiten entsprechende klimabezogene Festsetzungen aufgenommen. Diese sollen beitragen, den diesbezüglich anstehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Insbesondere geht es hierbei um Festsetzungen konkreter Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen.

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.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Neben der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung beinhaltet die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundzüge.

Grundzüge der Planung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Einzelne, nach 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche zulässige Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.

Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässiger Wand- und Firshöhen.

Für Grenzgaragen in definierter Hanglage werden mögliche Ausnahmen zur ansonsten nach BayBO möglichen Wandhöhe zugelassen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser.

1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese haben den Zweck, notwendige Mindestabstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen zu gewährleisten.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Hauptausrichtung der Gebäude vorgegeben werden. Die freie Wählbarkeit der Firstrichtung soll den Bauwerbern eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit ermöglichen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist innerhalb der Baugrenzen möglich. Darüber hinaus werden keine entsprechenden Flächen ausgewiesen.

1.5 Stellplätze

Die vorgenommenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, im Planbereich für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu sorgen.

1.6 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, etc. nur soweit festgesetzt, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen den Bauwerbern eine möglichst breite Gestaltungsmöglichkeit belassen.

Die dargestellten Regelbeispiele sollen die entsprechenden Festsetzungen, wo möglich, beispielhaft und verständlicher darstellen.

1.7 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen. Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur in sinnvoll begründeten Teilbereichen zulässig, so z. B. im Bereich von Garagenzufahrten.

1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung und Brauchwassernutzung sollen im Hinblick auf den Klimawandel auf einen entsprechend sensiblen Umgang hinwirken.

1.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzungen sollen nachhaltig zur Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien bei der Deckung des im Baugebiet künftig benötigten Energiebedarfes beitragen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu minimieren und kompensieren.

1.11 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf 1,0 m begrenzt. Der vorhandenen Topographie wird damit maßvoll Rechnung getragen.

2. Bedarf

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt dem konkreten Bedarf folgend. Dieser wird über den im Zuge der zuletzt vorgenommenen Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ilsenbacher Straße“ erstellten Bedarfsnachweises im erforderlichen Maße begründet nachgewiesen.

Es ergibt sich abschließend folgender Bedarfsnachweis:

Ausgewiesene Wohnbaufläche Ilsenbacher Straße	1,98 ha
Ausgewiesene Wohnbaufläche Kastanienweg	0,58 ha
Ausgewiesene Wohnbaufläche Gesamt	2,56 ha
Ermittelter Bedarf an Wohnbaufläche	1,28 ha
Über den Bedarf hinaus ausgewiesene Wohnbaufläche (2,56 ha - 1,28 ha)	1,28 ha
Im FNP hierfür herausgenommene Wohnbaufläche	1,49 ha
Bedarfsdefizit	- 0,21 ha

Die Gemeinde Püchersreuth trägt im Rahmen Ihrer Daseinsvorsorge mit der Ausweisung des hier behandelten Baugebietes zur Deckung des vorhandenen Bedarfs letztlich begründet Rechnung.

Die Ausweisung des Baugebietes trägt zur Aufrechterhaltung der Entwicklungschancen der Gemeinde Püchersreuth im erheblichen Maße bei.

3. Alternativenprüfung

Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei zunächst an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehenen Flächen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen wurden hierbei auf Verfügbarkeit und generelle Eignung hin geprüft.

Konkret stünden im aktuellen Flächennutzungsplan demnach folgende Flächen zur Verfügung:

- OT Püchersreuth, Gebiet südlich Birkenweg, ca. 0,4 ha Wohnbaufläche

Das betroffene Areal spielt in der beabsichtigten Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufgrund der Nähe zu einem angrenzenden Gewerbegebiet keine Rolle. Zudem befinden sich die betroffenen Grundstücke in privater Hand.

- OT Wurz, Gebiet östlich der Mitteldorfer Straße, ca. 1,6 ha Wohnbaufläche

Unabhängig dessen, dass auch hier die notwendigen Grundstücksflächen in privater Hand liegen, scheiterte hier die Ausweisung eines Baugebietes bislang am damit verbundenen höheren Erschließungsaufwand.

Alternative Flächen, welche den benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen somit aktuell nicht zur Disposition.

Das hier gewählte Plangebiet liegt im Hauptort und ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Es verfügt über die benötigte Größe und befindet sich im kompletten Eigentum der Gemeinde. Auch hält sich der Erschließungsaufwand in beherrschbaren Grenzen. Insofern ist das Gebiet als bestens geeignet einzustufen.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Püchersreuth gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 5 km nord-östlich der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab, im nördlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).

Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand von Püchersreuth.

Nördlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung des Kastanienweges, im Osten die des Tannenweges an. Im Süden wird das Areal von der Gemeindeverbindungsstraße Püchersreuth - Störnstein begrenzt, im Westen durch den Kastanienweg.

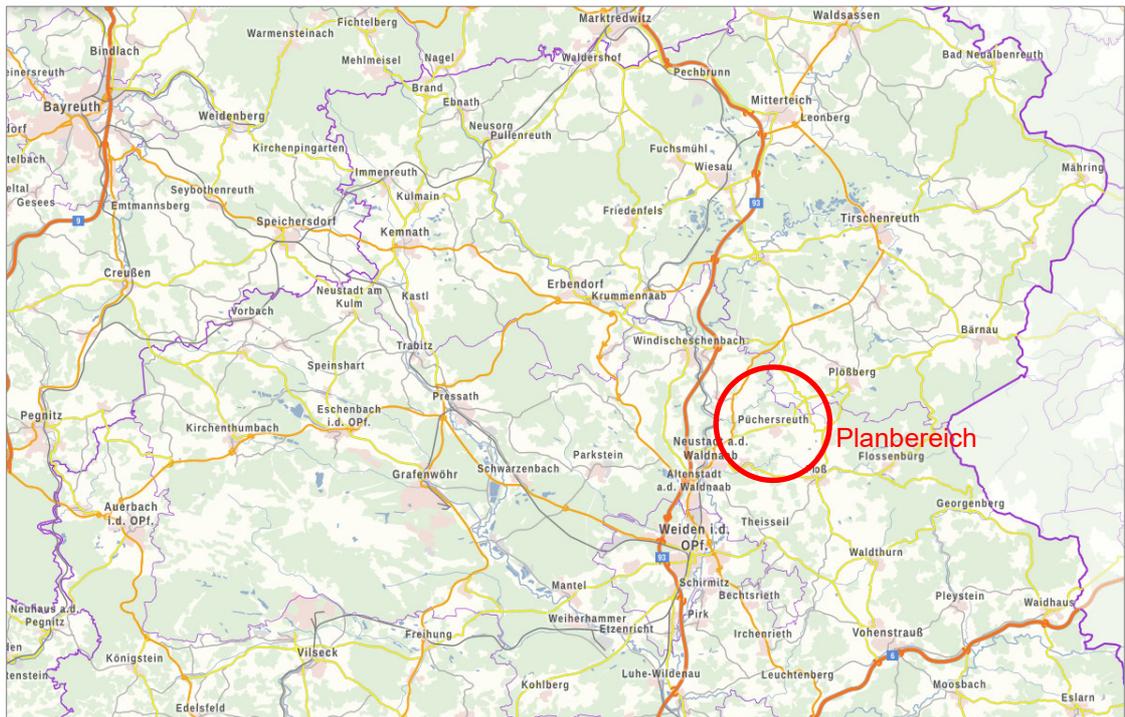
Das Plangebiet unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine leichte Hanglage in westliche Richtung.

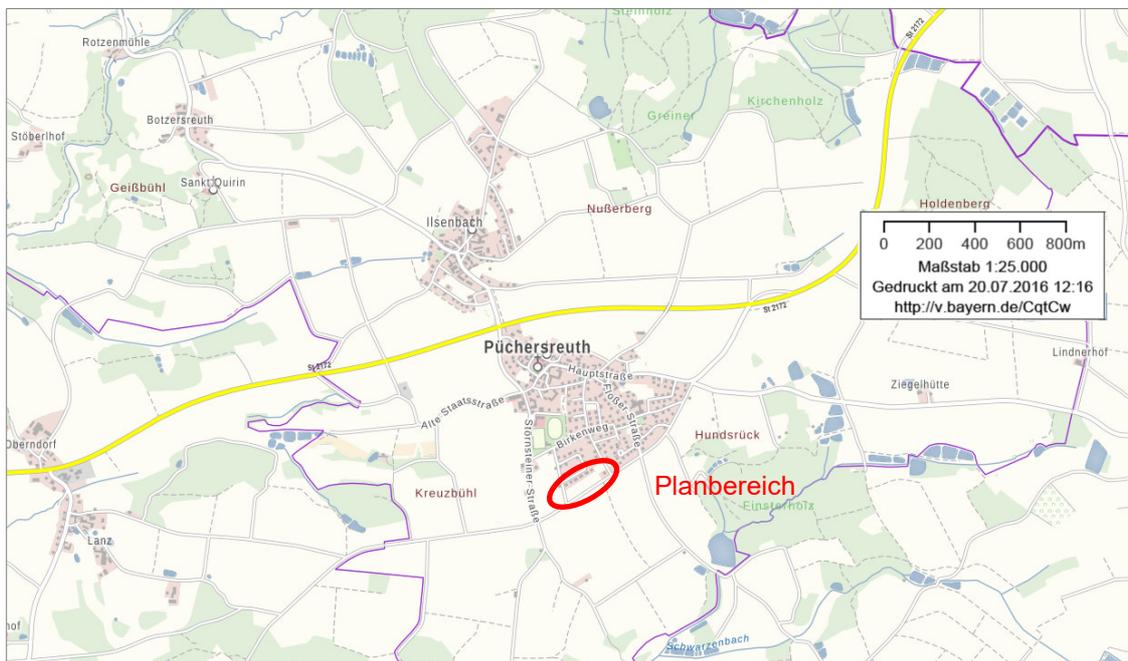
Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 499,00 m ü. NN. im Osten und ca. 496,00 m ü. NN. im Westen.

Im Baugebiet sollen insgesamt 7 Parzellen mit Regelgrößen von ca. 800 m² entstehen. Die Grundstücke liegen im Mittel bei 822 m².

Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planflächen geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Gemeinde und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Püchersreuth erforderlichen Bedarf wider.



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich einzig auf die Flurnummer 437, Gemarkung Püchersreuth und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 0,77 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die angrenzend vorhandenen Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen. Ins Baugebiet hinein sind lediglich in den jeweiligen Zufahrtsbereichen entsprechende Verkehrsflächen aus südlicher Richtung vorgesehen.

Darüber hinaus werden zusätzliche Erschließungsstraßen im Baugebiet selbst nicht notwendig.

Entlang der Bauflächen ist auf südlicher Seite die Anlage eines Gehweges geplant. Dieser Bereich soll zudem als Trassenkorridor für notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen dienen.

Die Trinkwasserbezug der Gemeinde Püchersreuth im betroffenen Versorgungsgebiet erfolgt mittels entsprechenden Anschlusses über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Steinwaldgruppe und bleibt nach deren Aussagen im ausreichenden Maße sichergestellt.

Zur künftigen Wasserversorgung des Baugebietes wird der Anschluss an das im nördlich angrenzenden Wohngebiet im Bereich Kastanienweg vorhandene, gemeindliche Wasserleitungsnetz notwendig. Im Baugebiet wird hierbei innerhalb des Gehweges die Verlegung einer neuen Wasserhauptleitung erforderlich.

Die künftig notwendige Wasserversorgung wird seitens der Gemeinde grundsätzlich als gesichert eingestuft. Unabhängig dessen hat es sich die Gemeinde Püchersreuth zum Ziel gesetzt, durch geeignete Maßnahmen den spezifischen Durchschnittsverbrauch im Gemeindegebiet zu senken.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

Eine gesicherte Versickerung ist aufgrund der im Baugebiet vorherrschenden Baugrundverhältnisse nicht möglich. Von einer Festsetzung zur zwingenden Versickerung im Baugebiet wird somit abgesehen.

Die Ableitung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers soll über herzustellende Rückstaugraben entlang der Gemeindeverbindungsstraße gedrosselt, offen in westliche Richtung abgeleitet werden. Unabhängig der gedrosselten Ableitung wird den späteren Bauwerkern die Errichtung entsprechender Regenwasserzisternen auferlegt. Dies wird u. a. zur Dämpfung der zu erwartenden Spitzenabflüsse und zur Stärkung des Wasserhaushalts beitragen.

Der gedrosselte Auslauf der Regenwasserrückhaltung findet schließlich in einem Seitenast des Reiserbachs, wenige hundert Meter westlich des Baugebietes die entsprechende Vorflut.

Anfallende Schmutzwässer werden über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal am Kanalbestand im Kapellenweg, wenige Meter vom Baugebiet entfernt angeschlossen.

Von der früheren und zwischenzeitlich nicht mehr im Betrieb befindlichen Kläranlage Püchersreuth werden die Abwässer über eine drucklose Druckleitung im Freispiegel bis zur Kläranlage Wurz geleitet. Die Regenentlastung des Mischwasserkanals für Püchersreuth erfolgt vorab mittels Regenüberlaufbecken noch auf der ehemaligen Kläranlage Püchersreuth.

Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der gemeindlichen Kläranlage Wurz, an welche Püchersreuth vor wenigen Jahren angeschlossen wurde. Die ist als Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung für 2.000 EW ausgelegt und verfügt aktuell nicht über die notwendigen Reserven. In enger Abstimmung mit den beteiligten Behörden sind die erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen derzeit bereits in konkreter Planung.

Maßnahmen zur schadlosen Ableitung aus direkt angrenzenden Außengebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers sind nicht erforderlich.

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

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

Die unterirdische Verlegung dieser Versorgungsleitungen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum in direkter Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern.

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren, Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht vorgesehen.

8. Flächennutzungsplan



Karte FNP: Gemeinde Püchersreuth, Teilausschnitt Püchersreuth, Stand 14.03.2000

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des betroffenen Planbereichs bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus ist demnach möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird insofern nicht notwendig.

9. Darstellungen im Plan

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

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet ist zunächst nicht eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen.

Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich auch auf sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“ (siehe BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – 4 C 6.71), also auf Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, aber deren Bebaubarkeit sich unmittelbar aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen.

Entscheidend bei der Beurteilung der Maßnahme der Innenentwicklung ist insbesondere, ob nach allgemeiner Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht, oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem bestehenden Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht.

Das künftige Plangebiet muss daher eine gewisse bauliche Vorprägung aufweisen. Überplant werden dürfen nur Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Dem amtlichen Leitsatz *„Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einer Satzung, mit der die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt, stellt nur dann eine „Abrundung“ des Innenbereichs dar, wenn dadurch die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich „begradigt“ oder in anderer Weise vereinfacht wird.“* folgend, werden mit der betroffenen Planfläche diese Merkmale erfüllt.

Das Plangebiet liegt zwischen östlich angrenzendem Tannenweg und im Westen vorhandenem Kastanienweg und schließt damit die entsprechende Baulücke im erweiterten Innenbereich. Mit der Ortsabrundung nachvollziehbar einhergehend, erfolgt die entsprechende Begradigung zwischen Innen- und Außenbereich in städtebaulich vertretbarer und sinnvoller Weise.

Darüber hinaus ist die Bebauung im betroffenen Bereich bislang bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen.

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

Nettowohnfläche (Parzellen 1 – 7):	5.753 m ²
Grundflächenzahl:	0,35
Grundfläche:	2.014 m ² (weniger als 20.000 m ²)

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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

B) Überprüfung der Schutzgüter

Die Überprüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgte durch die Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein.

Die resultierende Bewertung hierzu in Form der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 18.02.2025, ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung im Anhang bei.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass mit Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist.