

## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Wohngebiet Gartenäcker“**



### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Vorbemerkung**

Bisher war auf der Fläche bereits ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB vorhanden. Aber da mit Urteil das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärte, bestand für den vorliegenden Bebauungsplan Rechtsunsicherheit. Aus Gründen der Rechtssicherheit hat die Gemeinde deswegen beschlossen den Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffsregelung neu aufzustellen

Ziel der Bauleitplanung ist es, an städtebaulich geeigneter und im Flächennutzungsplan bereits vorbereiteter Stelle in der Gemeinde Reuth bei Erbdorf, den konkret vorliegenden Bedarf an Wohnhäusern durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets zu decken.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Innenentwicklung hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren vor allem die Wohnbauentwicklung am Hauptort vorangetrieben. Bedingt durch die weiter bestehende Nachfrage ist es erforderlich, auch weiterhin ein nachfrageorientiertes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln.

Ziel ist es u.a., die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten sowie Bauland zu erschwinglichen Preisen für weitgehend alle Bevölkerungsgruppen anzubieten.

Ziel des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet und Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 1,4 ha festzusetzen um den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu decken.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der frühzeitigen als auch öffentlichen Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken zum Inhalt des zu ändernden Bebauungsplanes ein.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden verweist auf ihre Stellungnahme zum vorherigen Verfahren. Die Empfehlungen wurden soweit möglich auf Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt.

Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach gibt Hinweise zur benachbarten B299. Die Hinweise sind aufgenommen.

Das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf, Fachkraft für Naturschutz gibt Hinweise zur Eingriffsregelung und zu Festsetzungen. Die Angaben wurden soweit möglich in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf, Untere Bauaufsichtsbehörde gibt Hinweise zu Festsetzungen. Die Vorschläge wurden soweit möglich übernommen.

Das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf, Immissionsschutz verweist auf ihre Stellungnahme zum vorherigen Verfahren. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Angaben wurden soweit möglich in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde kritisiert den Umfang der Bauflächenausweisungen. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Ausweisung gerechtfertigt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kritisiert die Wahl der Fläche der Ausgleichsfläche. Es wurde die Fläche so klein wie möglich gewählt und hochwertig beplant.

Weitere, erhebliche Bedenken gingen nicht ein.



Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange gegen eine Vielzahl von Hinweisen ein, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen wurden bzw. berücksichtigt werden konnten.

### Umweltbelange

Unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse waren auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Für die zu erwartenden Eingriffe wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Eingriff bilanziert sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Im Bebauungsplan wurde eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Lärmauswirkungen ermittelt und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Die südlich des Geltungsbereichs gelegene Bahntrasse und B299 führte dazu, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches passive schallschutztechnischen Festsetzungen erforderlich waren.

Für das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wurde keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert.

Für die baubedingte Beseitigung von unversiegelten Ackerbrachflächen und Ruderal- und Staudenflur wurde nach naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert und rückgehalten werden. Mit der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Wassermenge, die oberirdisch abfließen und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt. Ein Regenrückhaltebecken ist festgesetzt

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurden am neu entstehenden Siedlungsrand entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern wurde nicht festgestellt.

### Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 1,4 ha festzusetzen um den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu decken.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.



Gemeinde Reuth ..... 16. SEP. 2024

*Werner Prucker*

Werner Prucker, Erster Bürgermeister