

### **3. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan WA Krummennaab „West“**



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

##### **Vorbemerkung**

Der im Jahre 1982 aufgestellte Bebauungsplan, der zuletzt im Jahr 2018 geändert wurde, ist bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Lediglich der Bereich der durch die vorliegende 3. Änderungsplanung überarbeitet wird ist noch nicht bebaut, bzw. besteht aus gewerblichen Brachflächen. Der bestehende Bebauungsplan gibt sehr enge Bauflächen und Baulinien vor, die eine nun gewünschte individuellere Bebauung ausschließen. Ebenso soll die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern ermöglicht werden. Im Mischgebiet soll ein Dienstleistungszentrum mit Ärzten, einer Tagespflegeeinrichtung und ähnlichem entstehen.

Für den Bereich der Teilaufhebung, welcher bereits vollständig bebaut ist, werden durch das Landratsamt Tirschenreuth und die Gemeinde Krummennaab deswegen die städtebaulichen Ziele, die durch den Bebauungsplan verfolgt wurden, als erreicht angesehen.

Eine Erforderlichkeit für einen Bebauungsplan i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht deswegen nicht mehr.

Der Bereich der Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes umfasst ca. 9,3 ha.

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfassen eine Fläche von 3,8 ha.

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

Im Zuge der frühzeitigen als auch öffentlichen Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit nur ein Einwand zum Inhalt des zu ändernden Bebauungsplanes ein. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird eine „Schlechterstellung“ der Wohnsituation befürchtet. Nach umfangreicher Abwägung kam der Gemeinderat zum Ergebnis, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes im Rahmen der 3. Änderung gemäß vorliegender Planfassung die Belange aller Betroffenen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde am besten in Einklang zu bringen sind. Entgegen der Meinung des Einwänders führt die vorliegende 3. Änderung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich des Einwänders und der direkt angrenzenden Grundstücke nicht dazu, dass eine „Zurückstufung“ in ein Dorfgebiet für die Flurnummer des Einwänders stattfindet.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde gibt Hinweise zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, sowie zur Bedarfsbegründung. Die Nachnutzung der gewerblichen Brachfläche wird begrüßt.

Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord begrüßt die Planung des Dienstleistungszentrum mit Tagespflegeeinrichtung.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden gab Hinweise zu Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser, Oberflächenwasser, Grundwasser, Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz. Die Empfehlungen wurden soweit möglich auf Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt.

Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach gibt Hinweise möglichen Lärmeinwirkungen der nahe gelegenen Staatsstraße. Die Hinweise wurden aufgenommen.

Das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Bauverwaltung gibt eine Vielzahl von Hinweisen zu textlichen Festsetzungen und Begründung. Die Angaben wurden soweit möglich berücksichtigt.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Abfallwirtschaftszentrum gibt Hinweise zur erforderlichen Anfahrbarkeit des Planungsgebietes mit Entsorgungsfahrzeugen.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Untere Immissionsschutzbehörde gibt Hinweise zu möglichen Lärmeinwirkungen von der nördlich gelegen Bundesstraße 299. Ein Lärmgutachten wurde erstellt, entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet Natur- und Umweltschutz gibt Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Bodenfreiheit bei Zäunen. Die Angaben wurden soweit möglich in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gibt Hinweise zu landwirtschaftlichen Belangen.

Der Kreisbrandrat gibt Hinweise zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz gibt Hinweise zur Berücksichtigung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

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 nicht erkennbar.

Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt, finden planungsrechtlich keine Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild mehr statt. Auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung konnte deswegen verzichtet werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Lärmauswirkungen ermittelt und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs gelegene Bundesstraße führte dazu, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches schallschutztechnischen Festsetzungen erforderlich waren.

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

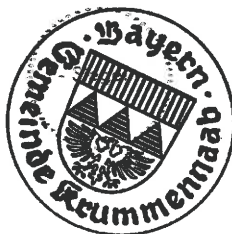
Für die baubedingte Beseitigung von unversiegelten Ackerflächen war planungsrechtlich bereits durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken gesammelt und versickert 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.

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

### **Zusammenfassung**

Für die Bereiche der Teilaufhebungen und der 3. Änderung des Bebauungsplanes bestand der gültige Bebauungsplan Krummennaab „West“. Im Bereich der 3. Änderung wurden zur Erreichung der städtebaulichen Ziele die Festsetzungen überarbeitet um für eine flexible moderne Bebauung weniger strikte Festsetzungen wie im ursprünglichen Bebauungsplan für Bauwillige anzubieten. Im Bereich der Teilaufhebung, der nahezu vollständig bebaut ist, sind die städtebaulichen Ziele bereits erreicht. Ein Bebauungsplan ist deswegen nicht mehr erforderlich.



Gemeinde Krummennaab ..... 30. MRZ. 2023

.....  
Herbert Mattes, 2. Bürgermeister