

2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Neunburg vorm Wald

„Wohnanlage am Forstmeisterberg“

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Neunburg vorm Wald „Wohnanlage am Forstmeisterberg“

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Lage und Bestandssituation	3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4. Verfahren	4
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	5

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Neunburg vorm Wald hat in seiner Sitzung vom **xx.xx.2025** die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Wohnanlage am Forstmeisterberg“ nach §2 BauGB beschlossen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald als Mischgebiet dargestellt. (siehe Ausschnitt FNP).

In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Neunburg vorm Wald an der Konrad-Adenauer-Straße (St2040) und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6).

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes umfasst dabei folgende Flurnummern der Gemarkung Neunburg vorm Wald: 620, 620/6, 620/7 und 620/8.

Gemäß der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst der Geltungsbereich nun die Flurnummern 620 und 620/6 sowie Teilflächen von 620/7 und 620/8.

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten an.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Plangebiet mit ca. 391 m ü.NN im Westen bis ca. 395 m ü.NN im Osten um ca. 4,00 m.

In der Zwischenzeit wurde das Gebiet vollständig bebaut. Die aus dem Geltungsbereich herausgenommene Fläche wurde nicht überbaut oder überplant.

Die umliegenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Im Westen ist das Plangebiet durch die Konrad-Adenauer-Straße (Staatsstraße 2040) begrenzt
- im Norden und Süden durch Büro- bzw. Wohnnutzungen.
- Im Osten grenzt der Oberpfälzer Seenland Radweg an das Plangebiet

Um das Plangebiet sind Büro- und Wohnnutzungen angeordnet. Die Netto-Filiale und das neu geplante Sondergebiet „Alte Gärtnerei-Stadtmarkt und Wohnen“ befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut fußläufig zu erreichen.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Anpassung des Geltungsbereichs an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Hierbei wird eine Teilfläche des Flurstücks 620/7 der Gemarkung Neunburg vorm Wald aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese Flächen unbebaut geblieben sind und nicht mehr Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung sein müssen.

Zudem wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken an die tatsächliche Bauausführung angepasst, da das Bauwerk nicht in der ursprünglich festgesetzten Dimension errichtet wurde. Mit dieser Änderung wird der Bebauungsplan an die reale Grundstückssituation und die bereits erfolgten baulichen Maßnahmen angepasst und somit geheilt, um die Planungsgrundlage für das Grundstück klar und verbindlich darzustellen.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung mit ca. 4.268 m² eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben im Rahmen der zweiten Änderung unverändert. Sämtliche Festsetzungen, wie sie bereits in der Fassung der ersten Änderung des Bebauungsplans festgelegt wurden, behalten weiterhin ihre Gültigkeit und finden unverändert Anwendung. Es ergeben sich lediglich Änderungen in der Planzeichnung. Diese gestalten sich wie folgt:

Die westliche Grenze der Fläche zur Abwasserentsorgung wurde Richtung Westen verschoben, da das geplante Regenrückhaltebecken mehr Fläche in Anspruch genommen hat, wie zuvor erwartet.

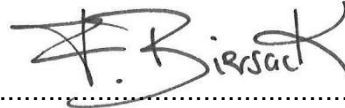
Die übrig gebliebenen Teilflächen der Flurnummern 620/7 sowie 620/8 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um die Flächen für eine anderweitige Planung verfügbar zu machen. Die Flächen wurden nicht überplant oder überbaut weswegen diese für den aktuellen Bebauungsplan nicht weiter relevant sind.

Die Bepflanzungen wurden entsprechend der neuen Grundstücksgrenze angepasst.

Fassung vom 13.10.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung in der Fassung vom zur 2.
Änderung des Bebauungsplanes „Wohnanlage am Forstmeisterberg“ in der Fassung vom
..... beschlossen.

Neunburg vorm Wald,

STADT NEUNBURG VORM WALD

Martin Birner,
Erster Bürgermeister