

Bebauungsplan „Am Hahnenkreuz“ - 4. Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB



Stadt Pfreimd
Landkreis Schwandorf

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

- Entwurf vom 29.06.2022 -

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT
Fuggerstraße 9a D-92224 Amberg - Telefon 09621 / 6000 57 - Telefax 09621 / 6000 58 - Email: sl@loesch-landschaft.de

1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Der Stadtrat von Pfreimd hat am 27.04.2022 für das Baugebiet „Am Hahnenkreuz“ am südlichen Ortsrand von Pfreimd (Lkr. Schwandorf) die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 20.05.1999, zuletzt geändert am 21.01.2005, beschlossen.

Die Änderung sieht vor, eine im Süden des Baugebietes als Spielplatz festgesetzte Fläche (583 m²) in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Grundlage für die Entscheidung ist das Ergebnis eines vor wenigen Jahren erarbeiteten Spielplatzkonzeptes für die Stadt Pfreimd: Bei entsprechender Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Spielplatzes in der Kuglerstraße wurde bei Bürgerumfragen kein Bedarf für einen Spielplatz am Hahnenkreuz gesehen. Der favorisierte Spielplatzstandort liegt ca. 300 m nordwestlich der Änderungsfläche, ist mit ca. 1.600 m² etwa dreimal so groß und wird im Gegensatz zur Fläche im Baugebiet „Am Hahnenkreuz“ bereits als Spielplatz genutzt.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, was im Grundsatz die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB¹ ermöglicht.

Das beschleunigte Verfahren kann ferner aus folgenden Gründen durchgeführt werden (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2-5 BauGB):

- Die maßgebende festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend unter 20.000 m². Gem. § 13a Abs. 2 Halbsatz 4 BauGB gilt der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff damit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb nicht anwendbar.**
- Es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

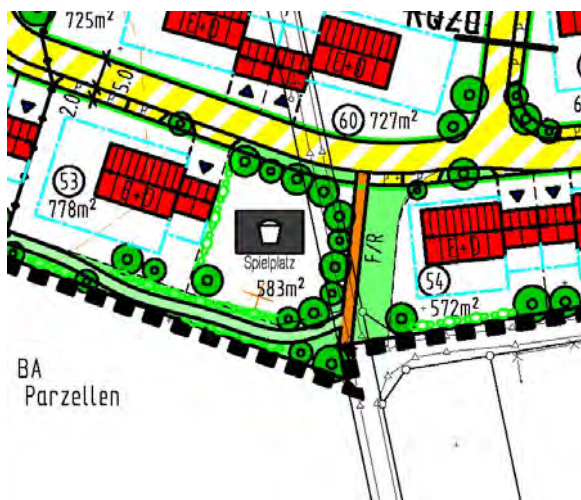
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt vom 26.06.1991 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Diese Darstellung entspricht der künftigen Nutzung, weshalb eine redaktionelle Anpassung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes entsprechend § 2a BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

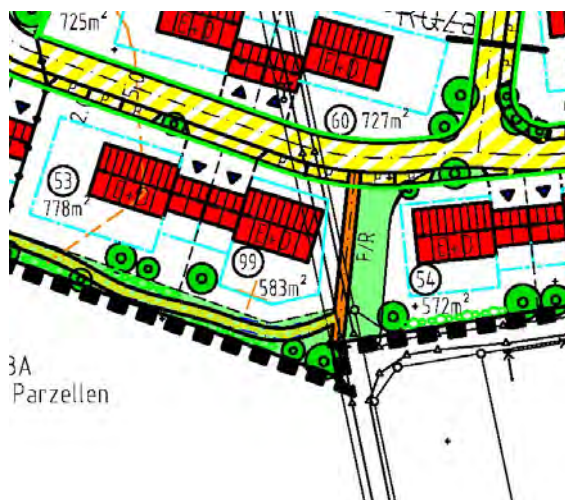
¹ vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022

2 Änderung der Nutzungsart und der Zweckbestimmung Verkehrsfläche

Die bisher als Spielplatz ausgewiesene Fläche von 583 m² wird künftig als Bauparzelle 99 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) geführt. Der der Parzelle vorgelagerte Grünstreifen entlang der Fahrbahn wird als Parkstreifen festgesetzt.



Bestand B-Plan 20.05.1999



4. Änderung B-Plan 29.06.2022

Für die Bebauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 20.05.1999 inkl. der Änderungen vom 11.02.2003, 13.11.2003 und 21.01.2005.

3 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die **textliche Änderung** betrifft den Punkt 2.7.2 „Öffentliche Grünflächen“. Der Unterpunkt 5 wird ersatzlos gestrichen.