



Gz.Nr. 610721.5 – SG 3

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
zweite Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eckardshof“**

BEKANNTMACHUNG **der öffentlichen Auslegung:**

Der Gemeinderat Konradsreuth hat in öffentlicher Sitzung vom 17.11.2011 eine zweite Änderung des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eckardshof“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung wurde die Gemeindeverwaltung Konradsreuth beauftragt.

Zur Änderungsplanung – Vorentwurf samt Begründung vom 17.11.2011 wurden zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Danach wurde die Planung geringfügig überarbeitet.

Die von der Gemeindeverwaltung nunmehr ausgearbeitete Änderungsplanung – Entwurf samt Begründung vom 18.01.2012 – wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 18.01.2012 beilligt.

Durch die Änderungsplanung werden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden vermieden. Damit entfällt eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zur Bebauungsplan-Änderung ist deshalb ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Die Änderungsplanung vom 18.01.2012 (Bebauungsplan-Entwurf samt Begründung) liegt

in der Zeit vom 13. Februar bis einschließlich 16. März 2012

in der Gemeindeverwaltung Konradsreuth, Rathaus, Hofer Straße 8, 95176 Konradsreuth, Zimmer-Nr. 14, öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist kann die Planung in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden; sie wird auf Wunsch erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ferner können während dieser Zeit Stellungnahmen – schriftlich oder zur Niederschrift – abgegeben werden.

Nach § 4 a Abs. 6 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ergänzend wird die Änderungsplanung im Anschluss an diese Bekanntmachung in vollem Wortlaut abgedruckt. Ferner wird die Änderungsplanung im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter www.konradsreuth.de veröffentlicht.

Konradsreuth, den 25.01.2012
Gemeinde Konradsreuth

(Siegel)

Döhla
1. Bürgermeister

„Zweite Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eckardshof“

Der seit dem 02.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Eckardshof“, geändert am 05.11.2004, wird gemäß Beschluss des Gemeinderates Konradsreuth vom 17.11.2011 im Textteil wie folgt geändert:

1. Die Festsetzung durch Text nach Nr. 5.1 mit dem Wortlaut

„Entlang den Erschließungsstraßen werden nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen. Es sind nur Holzzäune zulässig“

wird unter Hinweis auf § 31 Abs. 1 BauGB um folgende Ausnahmeregelungen ergänzt:

„a) Im Falle der Erweiterung von Hauptgebäuden (Wohngebäuden) oder einer anderen geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich einzelner Baugrundstücke, insbesondere wenn durch Nachverdichtung der Bebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, kann die straßenseitige Einfriedung ganz oder teilweise in abweichender Ausführung, insbesondere hinsichtlich Beschaffenheit und Höhe, zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für Mauern und sonstige Abgrenzungen, die im Zusammenhang mit der Erweiterung von Hauptgebäuden stehen und der Abgrenzung oder dem Schutz der insoweit geänderten Freiflächen dienen. Mauern und sonstige Abgrenzungen können nur bis einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen werden. Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie abstandsflächenrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

b) Werden straßenseitige Einfriedungen in erheblichem Umfang durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen, können ersatzweise auch natürliche Einfriedungen, insbesondere Hecken, mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zugelassen werden.“

2. Die Ausnahmen werden auf den Bereich der Grundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA I und WA II) beschränkt.

Konradsreuth, den 18.01.2012
Gemeinde Konradsreuth

Matthias Döhla
1. Bürgermeister

Begründung zur zweiten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eckardshof“

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Erfüllung dieser Aufgaben sollen die Aufsichtsbehörden die Gemeinden verständnisvoll beraten, fördern und schützen sowie die Entschlusskraft und die Selbstverantwortung der Gemeindeorgane stärken.

Der Gemeinderat Konradsreuth hat am 06.02.1991 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Eckardshof“ beschlossen. Unter Beachtung der Ergebnisse einer mehrfachen aktiven Bürgerbeteiligung sowie unter Berücksichtigung des seinerzeitigen Wohnbedarfs der Bevölkerung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, insbesondere im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes II (WA II), im Aufstellungsverfahren mehrfach geändert, sodass der Bebauungsplan erst am 02.09.1994 in Kraft treten konnte. Seither wurde eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die am 05.11.2004 rechtsverbindlich wurde.

Das Neubaugebiet wurde im Jahr 1992 erschlossen. Die Hauptbauung der ausgewiesenen Baugrundstücke erfolgte insgesamt im Zeitraum zwischen 1992 und 2004; Baulücken bestehen nicht. Die städtebauliche Entwicklung ist damit weitgehend abgeschlossen. Gleichwohl besteht im Einzelfall Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, welcher unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine nachhaltige städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung der bestehenden Neubausiedlung geschaffen werden soll. Die städtebauliche Fortentwicklung dient im Einzelfall somit der Befriedigung von Wohnbedürfnissen sowie der Schaffung und Erhaltung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur. Ferner wird damit auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, weil durch eine Nachverdichtung von vorhandenem Bauland die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden kann. Um dieses Ziel leichter zu erreichen, wird die textliche Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eckardshof“ hinsichtlich Beschaffenheit und Höhe von straßenseitigen Einfriedungen gemäß Beschluss des Gemeinderates Konradsreuth vom 17.11.2011 entsprechend geändert. Der Bestandsschutz bestehender Gebäude und baulicher Anlagen bleibt von der Bebauungsplan-Änderung unberührt.

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden Ziele der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

Die Bebauungsplan-Änderung trägt dazu bei, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden nicht berührt bzw. bleiben gewahrt. In die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht eingegriffen, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermieden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet daher keine Anwendung. Die Durchführung einer Umweltprüfung zwecks Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sowie der Bewertung der Belange des Umweltschutzes kann entfallen. Von der Erstellung eines Umweltberichts, welcher dieser Begründung als Bestandteil beizufügen wäre, wird deshalb abgesehen.

Konradsreuth, den 18.01.2012
Gemeinde Konradsreuth

Matthias Döhla
1. Bürgermeister