

Markt Parkstein

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab



Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Grün“ in Parkstein

(Teil Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung mit grünordnerischem Teil)

- Endfassung -

einschließlich der folgenden Änderungen:

1. Änderung vom 06.05.1999
2. Änderung vom 25.11.1999

Inhalt:

- A. Teil-Aufhebungssatzung
- B. Begründung
- C. Umweltbericht
- D. Planzeichnung

Stand: 12.08.2024

A. Teil-Aufhebungssatzung

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO hat der Marktgemeinderat des Marktes Parkstein die Teil-Aufhebung des am 21.12.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Grün“ beschlossen. Der Beschluss beinhaltet auch die vollständige Aufhebung der 1. Änderungsfassung vom 06.05.1999 und der 2. Änderungsfassung vom 25.11.1999.

§ 1 Gegenstand

Der nachfolgend näher definierte Teilbereich des Bebauungsplans „Grün“ des Marktes Parkstein vom 21.12.1998 samt den hierzu getroffenen Festsetzungen wird aufgehoben. Der nicht beschriebene Teilbereich des Mischgebietes bleibt von der Aufhebung unberührt und gilt unverändert fort.

§ 2 Räumliche Geltung des Teil-Aufhebungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser Teil-Aufhebungssatzung beschränkt sich auf die folgenden Flurstücke der Gemarkung Parkstein:

1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/4, 1193/5, 1193/6, 1193/7, 1193/8, 1193/9, 1193/11, 1193/12, 1193/13, 1193/14, 1193/15, 1194/1, 1194/4, 1194/5, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/9, 1194/10, 1194/11, 1194/12, 1194/13, 1194/14, 1194/15, 1194/16, 1194/17, 1194/18, 1194/19, 1194/20, 1194/21, 1194/22, 1194/23, 1194/24, 1194/25, 1194/26, 1194/27, 1194/28, 1194/29, 1194/30, 1194/31, 1203, 1203/2, 1203/6, 1203/7, 1203/8, 1203/9, 1203/10, 1203/11, 1203/12, 1203/13, 1203/14, 1203/15, 1203/16, 1203/21, 1203/22, 1203/23, 1203/24 und 1203/26; außerdem: 1203/4, 1203/5, 1193/10, 1193, 1194/3; Teilflächen aus 1194 und 1248/3

§ 3 Planzeichnungen

Die anliegende Planzeichnung über die Aufhebung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) inklusive Umgriff (Grünordnung und Infrastruktur) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Teil-Aufhebung wurde am 12.08.2024 als Satzung beschlossen. Diese Satzung tritt gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 14.08.2024 in Kraft.

Markt Parkstein, 13.08.2024


Sollfrank
Erster Bürgermeister



B. Begründung zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes „Grün“

1. Bestehender Bebauungsplan

- 1.1 Lage, Fläche und Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.2 Bestandsbeschreibung und Entwicklung
- 1.3 Rechtskraft der Fassungen und wesentliche Festsetzungen
- 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplanung

2. Anlass der Teil-Aufhebung

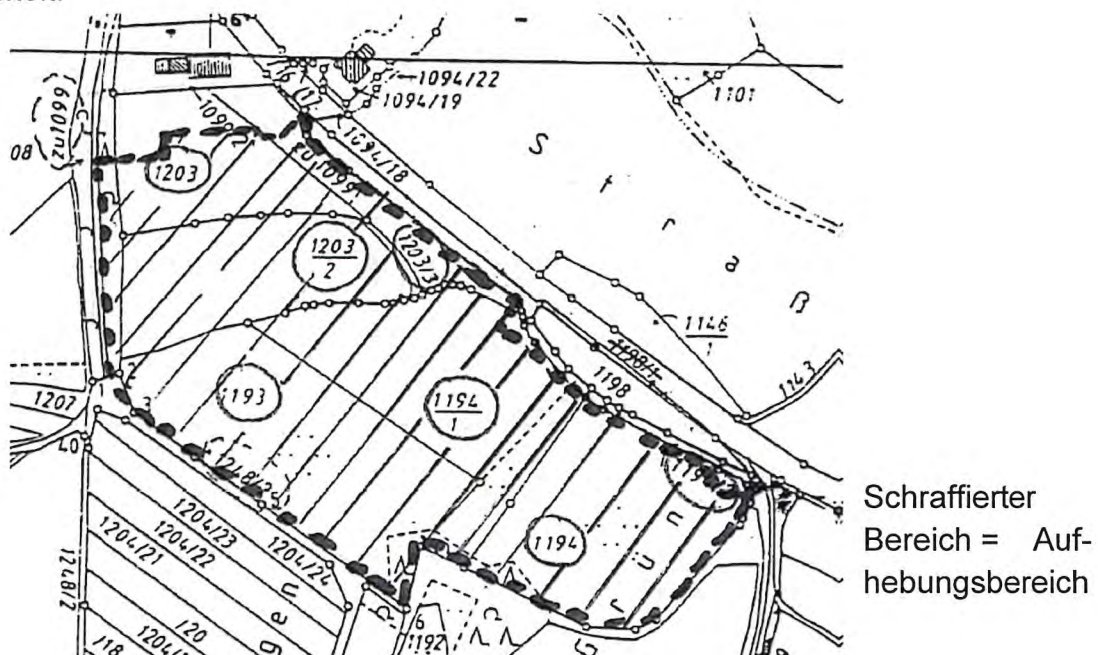
- 2.1 Anlass und Ziel der Teil-Aufhebung
- 2.2 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Teil-Aufhebung
- 2.3 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung
- 2.4 Entschädigungsfragen und Planungskosten

3. Bauleitplanverfahren

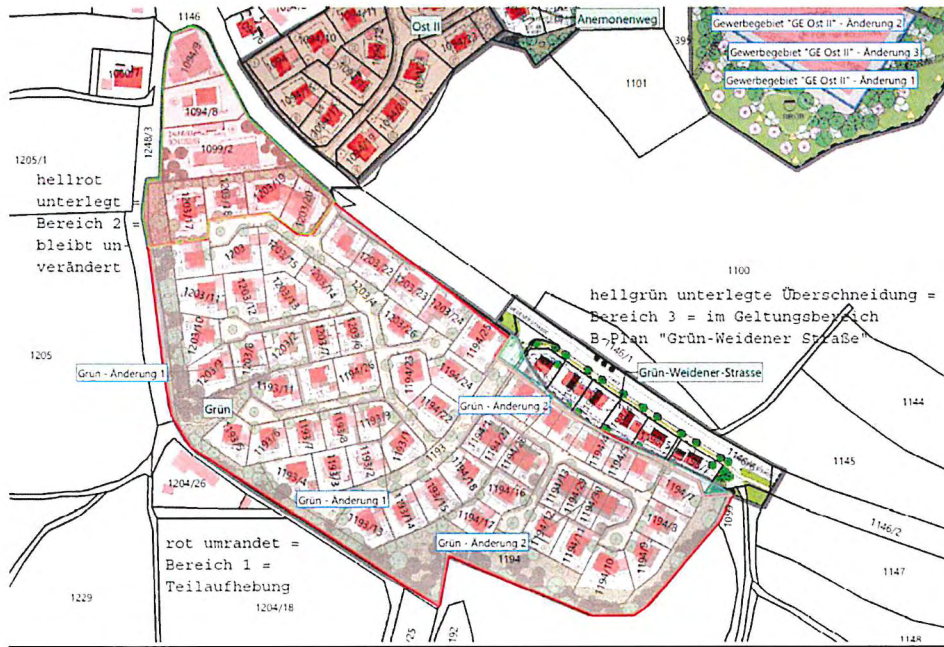
- 3.1 Planungsalternativen und Nullvariante
- 3.2 Verfahrensvermerke

1.1 Lage, Fläche und Abgrenzung des Geltungsbereichs

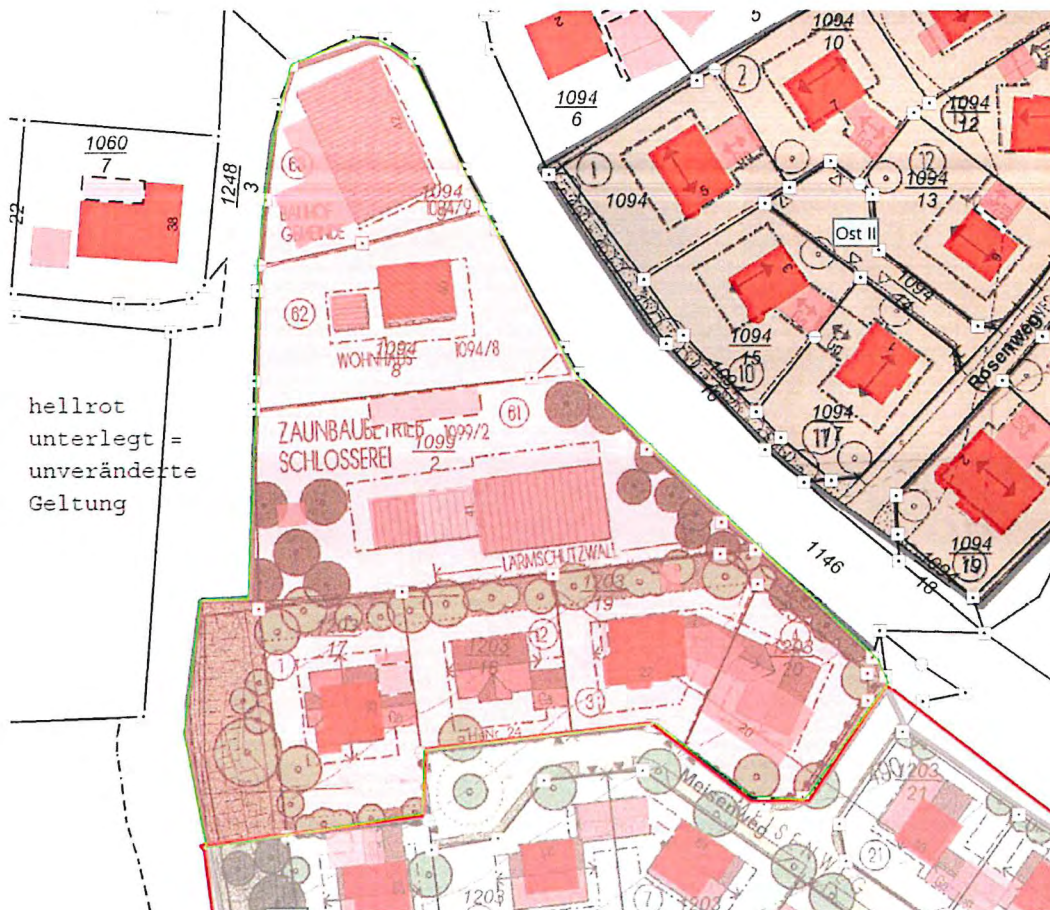
Der räumliche Geltungsbereich des BP wurde aus dem folgendem alten Flurbestand entwickelt:



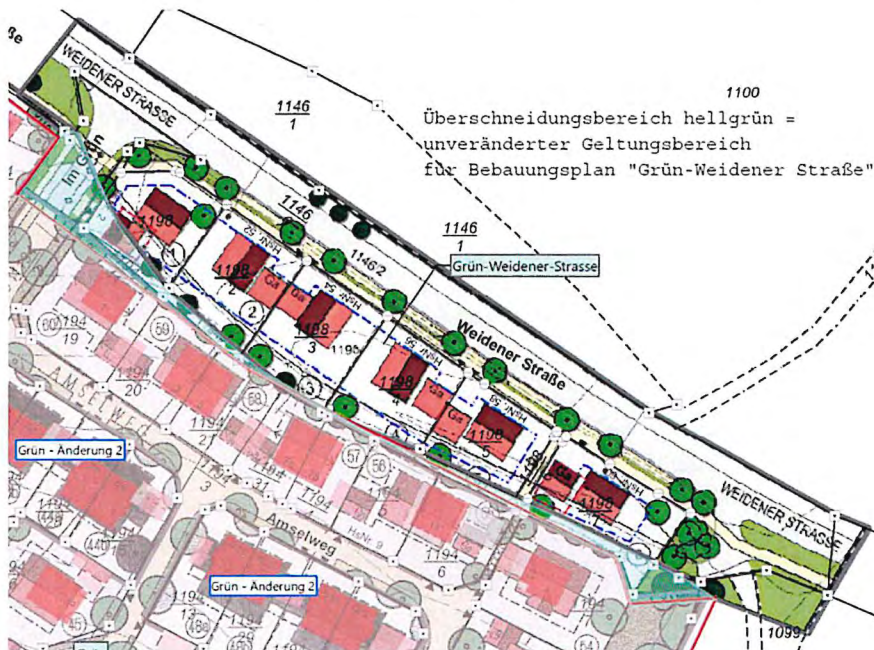
Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang Parksteins an der GV-Straße nach Weiden. Über die Haupteerschließungsstraße „Im Grün“ teilt sich das Wohnbaugebiet in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsteil:



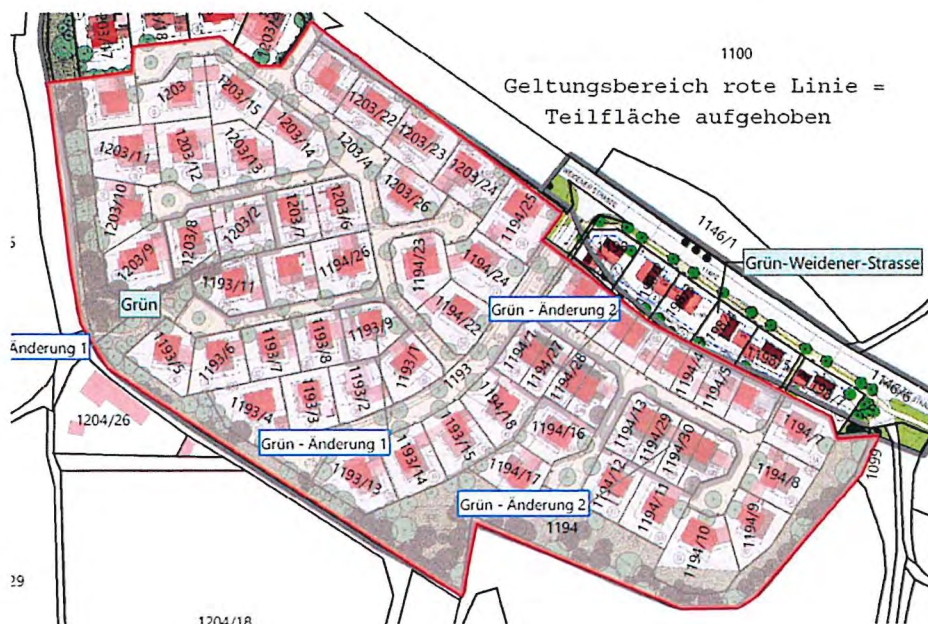
Das im Norden angegliederte Mischgebiet wird über eine eigene Ortsstraße (Meisenweg), sowie direkt über die Weidener Straße erschlossen – siehe Detailplan – Mischgebietsfläche:



Im Südosten wurde mit der Schaffung weiterer 6 Wohnbauparzellen im Rahmen eines eigenen BP „Grün-Weidener Straße“ eine Verdichtung vorgenommen. Die bauliche Verschmelzung mit dem bestehenden BP Grün machte eine geringe Überschneidung erforderlich, die zum neuen BP „Grün-Weidener Straße“ hinzugerechnet wurde – siehe Detailplan – Überschneidungen WA-Fläche Grün mit BP „Grün-Weidener Straße“:



Der aufzuhebende Flächenanteil umfasst ein nach Angaben im Landkreis-GIS ermitteltes Gebiet von ca. 5,6 ha inklusive verschiedener Gemeindeflächen (Straßenabschnitte, Regenrückhaltung und öffentliche Grünflächen) mit folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Parkstein – siehe Detailplan der Aufhebungsfläche:



Frühere Flurnummern, WA-Flächen u.a. im Aufhebungsbereich:	Neue Flurnummern, WA-Flächen (Parzellen 5 – 60) im Aufhebungsbereich:	Neue Flurnummern, andere Flächen im Aufhebungsbereich:
1193 und 1203/2, 1203/3, Teilflächen aus 1099, 1194/1, 1194, 1203 und 1248/2 (siehe oben – alter Flurbestand)	1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/4, 1193/5, 1193/6, 1193/7, 1193/8, 1193/9, 1193/11, 1193/12, 1193/13, 1193/14, 1193/15, 1194/1, 1194/4, 1194/5, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/9, 1194/10, 1194/11, 1194/12, 1194/13, 1194/14, 1194/15, 1194/16, 1194/17, 1194/18, 1194/19, 1194/20, 1194/21, 1194/22, 1194/23, 1194/24, 1194/25, 1194/26, 1194/27, 1194/28, 1194/29, 1194/30, 1194/31, 1203, 1203/2, 1203/6, 1203/7, 1203/8, 1203/9, 1203/10, 1203/11, 1203/12, 1203/13, 1203/14, 1203/15, 1203/16, 1203/21, 1203/22, 1203/23, 1203/24 und 1203/26	Straßen- und Wegeflächen Fl.Nrn. 1203/4 (Meisenweg), 1203/5 (Drosselweg), 1193/10 (Finkenweg), 1193 (Im Grün), 1194/3 (Amselweg); Teilflächen aus 1194 und 1248/3 (öffentl. Grünflächen, Spielplatz, Regenrückhaltung)

1.2 Bestandsbeschreibung und Entwicklung

Das Gebiet wurde voll erschlossen und den planerischen Vorgaben entsprechend bebaut. Es sind noch zwei unbebaute Grundstücke vorhanden, wovon eines im Mischgebiet (Parzelle 2) liegt, das von der Teil-Aufhebung nicht erfasst wird, und eine zweite Parzelle, für die zum Zeitpunkt der Teil-Aufhebung bereits eine Baugenehmigung erteilt war (Parzelle 15).

Die anzulegenden Grünflächen wurden realisiert und gepflegt. Daneben befinden sich auf den privaten Grundstücken intensiv genutzte Hausgärten.

1.3 Rechtskraft der Fassungen und wesentliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Parkstein „Grün“ ist seit 21.12.1998 (Urfassung) bzw. in den aktualisierten Änderungsfassungen seit 06.05.1999 (1. Änderung) und 25.11.1999 (2. Änderung) rechtsverbindlich. Im Folgenden wird für den Bebauungsplan die Bezeichnung „BP“ verwendet.

Urfassung: Um dringenden Wohnflächenbedarf zu decken, wurde ein Bebauungsplan auf einer Fläche von 6,6 ha aufgestellt, der im Norden die zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehende Bebauung (Parzellen 61, 62, 63) einbezog und zusammen mit einer weiteren Anschlussreihe (Parzellen 1, 2, 3 und 4) ein Mischgebiet („MI“) auswies. Südlich davon wurde ein allgemeines Wohngebiet („WA“) angeschlossen mit den Parzellen 5 – 60. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wurde durch eine Knödelinie zeichnerisch dargestellt, die von Westen auf der Parzellengrenze zwischen Parzelle 1 und 5 und nach Osten hin auf der Nordseite der Ortsstraße Meisenweg bis

zur Einmündung des Meisenweges in die Gemeindeverbindungsstraße (GV-Straße) „Weidener Straße“ verläuft. Diese Urfassung trat am 21.12.1998 in Kraft.

Änderungsfassungen: Im Anschluss an die Rechtskraft der Urfassung des BP Grün wurde dieser geändert (freigestellte Fristrichtungen für Parzellen 14, 15, 20 und 34) und in 1. Änderungsfassung am 06.05.1999 rechtsverbindlich. Ein halbes Jahr später erfolgte eine weitere Änderung (Doppelhausbebauung durch Teilung der Parzellen 43, 44, 48 und 49) in 2. Änderungsfassung, die am 25.11.1999 rechtskräftig wurde.

Als Nutzungsarten wurden ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie ein Mischgebiet (MI) in offener Bauweise festgelegt. Die Nutzungsart „WA“ samt aller Festsetzungen mit Bezug auf diese Nutzungsart werden mit diesem Verfahren aufgehoben. Der Nordteil mit der Nutzungsart „MI“ soll samt den darauf bezogenen Festsetzungen unverändert bestehen bleiben. Ein kleiner Überlappungsbereich zum neueren Wohnbaugebiet „Grün-Weidener Straße“ wurde bereits mit in Kraftsetzung dieses Bebauungsplanes am 22.02.2022 neu gewidmet und aus dem Geltungsbereich des alten BP Grün herausgelöst.

1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplanung

Die bauliche Nutzung des Plangebietes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan und dazugehörigen Landschaftsplan des Marktes Parkstein ist in diesem Bereich eine Wohnbaufläche (WA), sowie eine Mischgebietsfläche dargestellt. Aus den Vorgaben wurde der ursprüngliche Bebauungsplan entwickelt. Denkmalschutzrechtliche Aspekte waren nicht ersichtlich.

2.1 Anlass und Ziel der Teil-Aufhebung

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die verkehrsgünstige Lage an der Gemeindeverbindungsstraße nach Weiden trug dazu bei, dass die Parzellen zügig ausnahmslos an private Grundstückseigentümer veräußert werden konnten. Bei zwei unbebauten von insgesamt 67 Bauparzellen liegt die aktuelle Bauquote bei nahezu 100%, was eine Aufhebung der Wohnbauflächen rechtfertigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang nach § 30 und § 31 BauGB. Die anhaltende Nachfrage an Bauland im Ortsbereich, sich ändernde Wohnbedürfnisse der ansässigen Bürger und die Ausnutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (Aus- und Anbauten zu Mehrgenerationenhäusern) anstatt erneut Flächen auf der „grünen Wiese“ zu versiegeln, führen zu der Notwendigkeit, das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept anzupassen und mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Typische Abweichungen, die während der Umsetzungsphase auftraten, waren:

- Abweichung vom Mindestseitenverhältnis 5 : 4 für das Wohnhaus
- Abweichungen von Dachformen, Dachneigungen, Dachfarbe
- Überschreitungen der Baufenster
- Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung des Wohnhauses
- Dachbegrünung Garage

Die engen Vorgaben des ursprünglichen BP stellten sich als nicht mehr zeitgemäß heraus und hemmen die Fortentwicklung im Sinne einer einfachen Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung des Baubestandes. Die vorhandene Mischgebietsfläche als restlicher Geltungsbereich des BP (Parzellen 1 – 4, 61 – 63) bleibt unangetastet.

In seiner Sitzung am 11.03.2024 hat sich der Marktgemeinderat des Marktes Parkstein mit der Aufhebung des Planwerkes befasst und ist zu dem Schluss gekommen, dass der BP seine ursprüngliche Funktion überwiegend erfüllt hat. Mit Ausnahme des Mischgebietes hat der Marktgemeinderat daher in gleicher Sitzung beschlossen, das Aufhebungsverfahren für die Teilfläche „WA“ gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 BauGB einzuleiten mit dem Ziel, das diesbezügliche Planwerk auf das Mischgebiet zu beschränken.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Teil-Aufhebung

Der Zweck des BP ist in Bezug auf seine Wohnbauflächen als erfüllt anzusehen. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach der Teil-Aufhebung fortan allein nach dem „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB. Der Nachbarschutz bleibt aufgrund des Rücksichtnahme-Gebotes gemäß § 15 BauVNO weiterhin gewährleistet. Die künftige bauliche Entwicklung auf den bebauten Grundstücken dürfte überwiegend durch Verdichtungsmaßnahmen (An- und Umbauten, Errichtung von Nebenanlagen) geprägt sein.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren für neue Baumaßnahmen (An-, Umbauten) entfällt im Aufhebungsbereich mit dem in Kraft treten der Aufhebung. Für die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen usw. sind daraus keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich, da die für heutige Maßstäbe eng gefassten Vorgaben des BP in der Regel zu Abweichungen führen, die im Wege von Befreiungen ohnehin im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu behandeln sind. Die engen Vorgaben führten teilweise zu erheblichen Einschränkungen der Planungsfreiheit der Bauherren. Sofern sie die Grundzüge der Planung der BP berührten, bliebe die Anpassung auf den jeweiligen Einzelfall beschränkt. Bei jeder neuen wesentlichen Abweichung würde ein neues Änderungsverfahren angestrengt. Dies ist weder aus städtebauplanerischen, noch aus verwaltungstechnischen Gesichtspunkten zielführend. Eine ersatzlose Aufhebung der BP stellt daher das bessere Mittel dar. Die öffentlichen Belange werden dadurch nicht berührt, die bauplanerischen Freiheiten für Bauwillige am wenigsten eingeschränkt.

2.3 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Das Siedlungsgebiet des BP Grün gilt als voll erschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung mit Ortsstraßen und Gehwegen wurde vollständig umgesetzt und abgerechnet. Ebenso sind alle erforderlichen Leitungsnetze für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, sowie für Stromversorgung, Telekommunikation und Gas vorhanden.

2.4 Entschädigungsfragen und Planungskosten

Folgende Nutzungen sind nach Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990 zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Außerdem untergeordnete Nebenanlagen wie etwa Garagen/Stellplätze und Ställe für Kleintierhaltung, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Eine Entschädigung steht einem Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu, wenn die zulässige Nutzung innerhalb der Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird. Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf dieser Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung verlangen; insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung unmöglich gemacht oder erschwert wird.

Solche Entschädigungsansprüche wegen Wegfall bzw. Einschränkung einer wie im Vorgenannten beschriebenen Nutzung sind nicht zu erwarten. Die nähere Umgebung lässt sich auch nach der Aufhebung einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in einem Innenbereichsgebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zuordnen.

Planungskosten fallen nicht an.

3.1 Planungsalternativen und Nullvariante

Da das ursprüngliche städtebauliche Erfordernis, das Plangebiet durch sinnvolle Reglementierungen zu entwickeln, umgesetzt und ein homogenes Ortsbild geschaffen werden konnte, hat sich der Zweck des Bebauungsplans nun weitgehend erfüllt. Eine alternative Planung wie etwa eine weitere Modernisierung durch Änderung der Festsetzungen würde die grundsätzlich restriktiven Vorgaben des Planwerks nicht beseitigen. Durch eine Aufhebung hingegen können Nachverdichtungsmaßnahmen im Sinne der Bauherrenschaft für den Großteil des Plangebietes durchgeführt werden. Hieraus

ergibt sich zwangsläufig ein Handlungsbedarf, der bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufhebung nicht erreichbar wäre.

3.2 Verfahrensvermerke

Bestehende Fassungen:

Aufstellungsbeschluss Urfassung:	10.03.1997
Rechtskräftige Bekanntmachung Urfassung:	21.12.1998
Aufstellungsbeschluss 1. Änderung:	11.01.1999
Rechtskräftige Bekanntmachung (1. Änd.):	06.05.1999
Aufstellungsbeschluss 1, 2. Änderung:	14.06.1999
Aufstellungsbeschluss 2, 2. Änderung:	26.07.1999
Rechtskräftige Bekanntmachung (2. Änd.):	25.11.1999

Aufhebungsverfahren:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 14.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2024 hat in der Zeit vom 08.04.2024 bis 08.05.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2024 hat in der Zeit vom 08.04.2024 bis 08.05.2024 stattgefunden.
4. Zu der Teil-Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2024 bis 02.08.2024 beteiligt.
5. Die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2024 bis 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Parkstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.08.2024 die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.08.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Parkstein, den 13.08.2024


Sollfrank, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt:

Markt Parkstein, den 13.08.2024



Sollfrank, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 14.08.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Teil-Aufhebung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Parkstein, den 14.08.2024



Sollfrank, Erster Bürgermeister



C. Umweltbericht

1. Bestehender Bebauungsplan und Ziel der Teil-Aufhebung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanze/Tier
 - 2.3 Schutzgut Wasser
 - 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.5 Schutzgut Luft/Klima
 - 2.6 Schutzgut Kulturgüter
 - 2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Bestehender Bebauungsplan und Ziel der Teil-Aufhebung

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt in zusammengefasster Form. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Folgenden überschlüssig dargestellt und als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die von der Aufhebung umfasste Fläche wird von einem großzügigen Grüngürtel zur freien Flur nach Westen und Süden abgegrenzt. In Nordosten erfolgt die Abgrenzung durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Weiden. Die Aufhebung umfasst die unter § 2 der Satzung – Räumlicher Geltungsbereich – aufgeführten Grundstücke. Die Beurteilung von Vorhaben in diesem Teilbereich erfolgt künftig nach § 34 BauGB. Der derzeitige Ausbauzustand kann als abgeschlossen gelten. Die weitere bauliche Entwicklung lässt allenfalls ggf. gewisse Lückenschließungen, An- und Umbauten und die Errichtung von Nebenanlagen erwarten. Ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz liegt durch die Aufhebung der Bebauungspläne nicht oder nur in geringem Ausmaß vor. Von einer Anwendung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird daher abgesehen. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen fallen nicht an, da die im Aufhebungsbereich gelegenen öffentlichen Grünflächen weiterhin erhalten werden.

2.1 Schutzgut Mensch

Aus dem Umfeld des BP treten nur von der Gemeindeverbindungsstraße ausgehenden Verkehrslärmeinwirkungen auf. Die gegebene Situation wird durch die Aufhebung der Teilflächen nicht verändert. Grundsätzlich ist bei Neubauten auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme abzustellen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und entsprechend nachzuweisen.

Die großzügig vorhanden privaten Gartenflächen stellen ein Potenzial für Freizeit und Erholung dar, das durch Nachverdichtungen nicht oder nur geringfügig vermindert wird.

2.2 Schutzgut Pflanze/Tier

Die Grünstrukturen im Siedlungsgebiet bleiben erhalten. Erhebliche Nachteile für die Grünflächen sind durch die Aufhebungsmaßnahme nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind davon nicht betroffen bzw. nicht erkennbar.

2.3 Schutzgut Wasser

Abfließende Oberflächenwässer sind durch geeignete Rückhaltesysteme und Versickerungsmöglichkeiten so gering wie möglich zu halten. Dies gilt unabhängig von der Aufhebungsmaßnahme.

2.4 Schutzgut Boden

Die festgesetzten Nutzungen erlauben ein gewisses Maß an Bodenversiegelung. Hieran ändert die Aufhebung nichts, insbesondere bewirkt sie keine erhöhte Versiegelung, da dies im Einzelbaugenehmigungsverfahren vorgegeben wird. Durch künftig mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen kann ein weiterer Bodenverbrauch etwa durch Ausweisung neuer Baugebietsflächen reduziert oder zumindest verlangsamt werden.

2.5 Schutzgut Luft/Klima

Die Schadstoffbelastung dürfte im Bereich der üblichen Werte liegen, die für Wohnbebauung im weiteren Umfeld von überregionalen Straßen anzusetzen sind. Durch die Aufhebung ist keine Verschärfung oder Verschlechterung der Situation zu erwarten.

2.6 Schutzgut Kulturgüter

In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne sind keine Standorte von Bau- oder Bodendenkmälern oder anderen Kulturgütern bekannt.

2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild findet durch die Aufhebung nicht statt. Durch Nachverdichtungen in bebauten Arealen bleibt die Landschaft vor weiterer Bebauung verschont.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Teil-Aufhebung des BP Grün keinerlei negativ erheblichen Umweltauswirkungen für die umweltrelevanten Schutzgüter erwarten lässt. Im Gegenzug kann die Gestaltung künftiger Bebauungen (Einfriedungen, Dachgestaltung u.a.) sogar schutzgutgerechter umgesetzt werden als mit BP-Vorgaben. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht veranlasst.

Markt Parkstein, den 13.08.2024

Sollfrank, Erster Bürgermeister



aufgestellt, den 13.08.2024

Bauverwaltung



D. Planzeichnung

Planzeichnung Aufhebung WA-Fläche Grün mit Umgriff

Verwendete Abkürzungen:

BP	– Bebauungsplan
BauGB	– Baugesetzbuch
Fl.Nr(n).	– Flurnummer(n)
BauNVO	– Baunutzungsverordnung
BayBO	– Bayerische Bauordnung
GRZ	– Grundflächenzahl
GFZ	– Geschossflächenzahl
E + I	– Erdgeschoss + Obergeschoss
GO	– Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern