

Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49, 92406 Schwandorf

Über Sgb. 3.2  
Frau Zapf  
an  
Stadt Nabburg

Ihr Zeichen: 3.2/Za  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: 3.3/Scho  
Unsere Nachricht vom:  
Name: Schober  
Zimmer-Nummer: 165  
Telefon: 09431/471-113  
Telefax: 09431/471-317  
Mail: franz.schober@landkreis-schwandorf.de  
Datum: 17.12.2018

Bauleitplanung Stadt Nabburg  
Bebauungsplan „An der Krankenhausstraße“;

Stellungnahme Kreisbaumeister:

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsgebiet von Nabburg zwischen der Krankenhausstraße und der Hallerstraße.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).  
Zu den Zielen der Raumordnung (hier Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) zählt das Anbindungsgebot an geeignete Siedlungseinheiten.  
Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar im Bereich der bestehenden Bebauung.  
Mit der Anbindung an diese bestehenden Bauflächen ist das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP) eingehalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist der Bereich des geplanten Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.  
Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Die Umgebung des geplanten Baugebiets ist überwiegend geprägt von Wohngebäuden in E+D bzw. E+1-Bauweise.

Dienstgebäude:  
Wackersdorfer Straße 80  
92421 Schwandorf  
Telefon 0 94 31 / 471-0  
Telefax 0 94 31 / 471-444  
Mail: poststelle@landkreis-schwandorf.de

Öffnungszeiten:  
Montag - Donnerstag: von 08:00 - 15:30 Uhr  
Freitag: von 08:00 - 12:00 Uhr  
Nutzen Sie die Möglichkeit der Terminvereinbarung!

Bankverbindung:  
Sparkasse im Landkreis Schwandorf  
IBAN: DE57 7505 1040 0380 0090 50  
BIC: BYLADEM1SAD



Bebauungspläne dienen nach § 1 BauGB einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Festsetzungen dürfen nur aus „städtebaulichen Gründen“ getroffen werden, eine entsprechende Begründung ist dazu erforderlich.

Die „urbane“ mehrgeschossige Bebauung entspricht zwar den Zielen der Landesplanung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung, Innenentwicklung und dgl.), ist in Nabburg nicht ortstypisch und setzt sich im Hinblick aufgrund der topographisch exponierten Lage von der Umgebungsbebauung stark ab.

Knapper werdende Baulandreserven und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu verringern. Flächensparendes Bauen ist ein wesentliches Ziel der Städtebaupolitik der Staatsregierung.

Der Bedarf an neuem Wohnraum ist, wie in der Begründung angeführt, jedoch groß.

Deshalb müssen neue Siedlungen verstärkt in flächensparender, verdichteter Bauweise geplant und gebaut werden.

Dazu sind jedoch andere Siedlungsformen als das freistehende mehrgeschossige Wohnhaus, Doppelhaus oder Hausgruppen erforderlich.

Auch unter dem Aspekt des demographischen Wandels sind Siedlungsformen mit höherer Dichte an Miet- und Eigentumswohnungen zukunftsweisend.

Durch geschickte Bauleitplanung kann ein hoher Wohnwert und qualitätsvolles, individuelles Wohnen auch mit verdichteten Bauformen erreicht werden.

Vom Artikel 6 Abs. 5 BayBO abweichende Abstandsflächen sind städtebaulich zu begründen.

Warum bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe, abweichend von der BayBO, von der Rohfußbodenoberkante (RFOK EG) und nicht vom natürlichen oder festgesetzten Gelände?

Festsetzungen zum Gelände (natürlich oder festgesetzt) sind nicht bzw. unzureichend formuliert.

Dies trifft auch auf die Festsetzungen (?) zu Stützmauern zu.

Bei Garagen und Carports wird lediglich auf die zulässige Wandhöhe nach Artikel 6 Abs. 9 BayBO verwiesen, nicht jedoch auf die zulässige Länge einer evtl. Grenzbebauung.

Die Festsetzung „Carports sind generell zugelassen“ ist rechtlich unbestimmt.

Es sind weder Angaben zur zulässigen Grundfläche, Höhe oder zulässigen Grenzbebauung angegeben.

Bauleitpläne sind Grundlage für den baurechtlichen Vollzug, müssen formalen Anforderungen genügen und sollen darüber hinaus für alle Beteiligten (Stadt, Planer, Bauherrn, Nachbarn) leicht lesbar, verständlich und unmissverständlich sein.

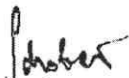
Dazu sollten zumindest die gesetzlichen Grundlagen und/oder ergänzende Hinweise und Erläuterungen angegeben werden (z.B. bei GRZ und GFZ).

Im Hinblick auf erfolgte und möglich anstehende Gesetzesänderungen (u.a. BauGB, BauNVO, BayBO) sollte im Bebauungsplan auf den jeweiligen Rechtsstand der Normen, (ggf. auf den der jeweils gültigen Fassung) hingewiesen werden.

Ein Verweis auf Landesrecht bzgl. der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007) wäre ebenso ein klarstellender Vermerk.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erscheint problematisch (keine Wendemöglichkeiten, Radien und dgl.).

Die örtliche Feuerwehr und der Kreisbrandrat sind dazu zu beteiligen.

  
Schober  
Bauberrat