

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5/40 Rudelsweiherstraße sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in diesem Bereich



Der Gemeinderat von Bubenreuth fasste in seiner Sitzung am 28.01.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5/40 „Rudelsweiherstraße“. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplanes 5/40 gefasst, der im Parallelverfahren aufzustellen ist.

Ziel der Bauleitplanung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die sinnvolle und maßvolle Beplanung dieser Grundstücke unter Berücksichtigung der umweltrelevanten, der wasserwirtschaftlichen und der forstrechtlichen Belange sowie der besonderen städtebaulichen Qualität der differenzierten Bebauungsformen auf sehr großen Baugrundstücken. Es soll ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt werden. Die GRZ I soll auf maximal 0,15, die GRZ II i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,3 festgesetzt werden, womit eine maßvolle Nachverdichtung – auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen Gegebenheiten – möglich wird. Die zeichnerischen Festsetzungen sind durch geeignete Festsetzungen zum Gebäudetyp und zur Anzahl der Wohnungen zu ergänzen, um auch hier auf die verkehrlichen Belange einzugehen und den Ziel- und Quellverkehr gering zu halten. Ferner ist das grünordnerische Ziel zum Schutz und zur Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und zur Beibehaltung eines durchgrüntes Baugebietes umzusetzen. Die im Verfahren festzusetzenden kleinteiligen Baugrenzen sollen klar dokumentieren, dass die Errichtung von Wohngebäuden deutlich hinter die großzügigen Freiflächen zurückzutreten hat und nur eine untergeordnete Rolle spielt, die umweltrechtli-

chen Belange sind vorrangig zu berücksichtigen, eine Wohnbebauung soll nur dort zugelassen werden, wo keine Beeinträchtigungen umweltrelevanter Aspekte festgestellt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann. Vorgehen sind hier die Darstellung von Wohnbauflächen (evtl. als stark durchgrünte Wohnbauflächen), von Grünflächen sowie die Anpassung der Flächen für Wald.

Abgrenzung des Plangebietes:

Die Geltungsbereiche für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind in ihrer räumlichen Ausdehnung identisch und liegen in der Gemarkung Bubenreuth und sind im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt. Durchzuführen ist anschließend das durch das Baugesetzbuch vorgegebene zweistufige Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und einer anschließenden Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Bubenreuth, 29.01.2025

Gemeinde Bubenreuth

gez. Norbert Stumpf, Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Dieser Aufstellungsbeschluss wird seit dem 29.01.2025 im Rathaus Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth, Zimmer 4, Planungsamt, zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel am 29.01.2025 hingewiesen.