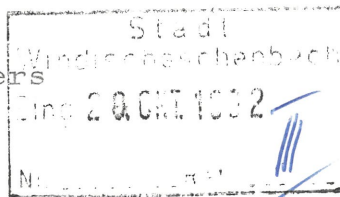


# Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab

Landratsamt - Postfach 1260 - 8482 Neustadt a. d. Waldnaab

Gegen Postzustellungsurkunde  
Stadt Windischeschenbach  
z.Hd. des Herrn 1. Bürgermeisters  
o.V.i.A.



8486 Windischeschenbach

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
Bitte bei Antwort  
angeben  
40-610

(0 96 02) 79 332  
oder 791

Zimmer-Nr. Neustadt a. d. Waldnaab  
31 04.10.82

Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG);  
Bebauungsplanänderung der Stadt Windischeschenbach  
für das Baugebiet "Windischeschenbach Süd, Teilgebiet VI"  
Zum Antrag der Stadt Windischeschenbach vom 24.09.82

Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab erläßt aufgrund  
des § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsver-  
ordnung -DelVBBauG/StFG- in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 04.07.78 (GVBl. S. 432) folgenden

## B e s c h e i d

I. Die vom Stadtrat der Stadt Windischeschenbach in seiner  
Sitzung vom 08.09.82 als Satzung beschlossene Bebauungs-  
planänderung für das Baugebiet "Windischeschenbach Süd,  
Teilgebiet VI", gefertigt von der Bayerischen Landes-  
siedlung GmbH am 30.04.82, wird gemäß § 11 BBauG unter  
folgenden Auflagen genehmigt.

1. Der Abstand der Wohngebäude vom Fahrbahnrand der Staats-  
straße 2395 muß mindestens 20 m betragen.
2. Aus dem Baugebiet dürfen keine direkten Zufahrten oder  
Zugänge zur Staatsstraße 2395 angelegt werden.

./.

3. Die Baugrundstücke sind entlang der Staatsstraße durchgehend geschlossen d.h., ohne Tür und Tor, einzufrieden.
4. Aus dem Baugebiet dürfen keinerlei Oberflächenwasser auf Straßengrund geleitet werden.

II. Kosten werden für diesen Bescheid nicht erhoben.

### III. Gründe

Nach § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Delegationsverordnung -DelVBBauG/StFG- bedarf die vorliegende Bebauungsplanänderung der Genehmigung durch das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab als zuständige Verwaltungsbehörde. Die Prüfung der Bebauungsplanänderung und der dazugehörigen Unterlagen hat ergeben, daß das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden ist und daß der Bebauungsplan den Bestimmungen des BBauG nicht widerspricht. Die Planänderung sieht für die bisherige öffentliche Bedarfsfläche nunmehr eine Wohnbebauung vor.

Insoweit weicht die Bebauungsplanänderung vom Flächennutzungsplan ab. Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BBauG ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das bedeutet aber nicht, daß sich der Bebauungsplan unter allen Umständen in allen Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes decken muß. Vielmehr kann ein Bebauungsplan bzw. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan auch dann entwickelt sein, wenn er in Ausnahmefällen aus besonderem Anlaß eine andere Nutzungsart festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Um ein solches Entwickeln handelt es sich aber, wenn im vorliegenden Falle eine im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Bedarfsfläche zum Teil als Wohnbebauung durch die Bebauungsplanänderung festgesetzt wird.

Die hier (im Flächennutzungsplan) geplante öffentliche Bedarfsfläche wird in dieser Größe nicht benötigt. Sie war zunächst für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Der bereits bestehende Kinderspielplatz ist jedoch voll-kommen ausreichend. Der Bau eines neuen Kindergartens auf dieser Fläche erscheint aufgrund der Nichtauslastung der im Stadtbereich bestehenden Kindergärten (nächster Kindergarten von der Fläche ca. 600 m entfernt) sogar unwirtschaftlich. Eine andere öffentliche Nutzung dieser Fläche ist aufgrund der in nächster Nähe liegenden Schule mit Sportplatz und den in ebenfalls in ca. 300 m Entfernung geplanten Freizeitzentrum nicht notwendig.

Zudem besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Dieser Grünfläche kommt keine Bedeutung für die Gliederung des Stadtgebietes im ganzen in bebaubare bzw. bereits bebaute und in nichtbebaute Flächen und für die Versorgung des Stadtgebietes und seiner Bewohner insgesamt mit ausreichenden großflächigen Grün- und Erholungsflächen zu. Zwar hat der Flächennutzungsplan eine gewisse Leitfunktion, allerdings müsse man in der Verwendung einzelner Flächen trotzdem variabel bleiben können. Da die öffentliche Bedarfsfläche in Wegfall kommen kann, weil im Stadtgebiet Windischeschenbach bereits 3 Kindergärten bestehen, stehen der Umwandlung in ein Wohngebiet keine Bedenken entgegen.

Den Bedenken des Straßenbauamtes Weiden vom 14.06.82 konnten durch die Auflagen Rechnung getragen werden. Der durch die Staatsstraße 2395 entstehende Lärm wird durch die Festsetzungen (Punkt 7 und 8 der Bebauungsvorschriften) von Schallschutzmaßnahmen gemindert. Das geplante Änderungsgebiet ist im Eigentum der Bayer. Landessiedlung GmbH, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig sind.

IV. Die Bebauungsplanänderung kann unter Eintragung von Datum und Aktenzeichen dieses Schreibens an den hierfür auf dem

Plan und in der Satzung vorgesehenen Stellen öffentlich ausgelegt und gemäß § 12 BBauG in Kraft gesetzt werden.

Die Bekanntmachung über die Genehmigung der Bebauungsplanänderung sollte aufgrund des § 155 a BBauG folgenden Zusatz erhalten:

"Gemäß § 155 a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen, das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind".

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Sobald die Bebauungsplanänderung in Kraft gesetzt ist, wird die Stadt Windischeschenbach gebeten, für die Akten der Regierung der Oberpfalz und der Ortsplanungsstelle je eine, für die Unterlagen des Landratsamtes je zwei Fertigungen der Bebauungsplanänderung mit den Bebauungsvorschriften, der Satzung und des Bekanntmachungsnachweises vorzulegen und dabei mitzuteilen, wann und wie die Bebauungsplanänderung in Kraft gesetzt worden ist.

V.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in Neustadt a.d.Waldnaab einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung der Oberpfalz, Regensburg, Emmeramsplatz, eingelegt wird. Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in 8400 Regensburg, Haidplatz 1, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll im Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen drei Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.



Kreuzer  
Landrat