

Stadt Windischeschenbach



Aufhebung des Bebauungsplanes „Windischeschenbach Nord“

- Begründung
- Lageplan M 1:3500
- Umweltbericht
- Satzungsentwurf

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Windischeschenbach Nord“

Begründung

Der bisher geltende Bebauungsplan für das Gebiet „Windischeschenbach Nord“ vom 19. Juli 1965 war in seiner vierten Änderungsfassung vom 15.04.1987 rechtsverbindlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Forellenstraße, die Mühlackerstraße, einen Teilbereich der Erbendorfer Straße, die Bergstraße, einen Teilbereich der Bernsteiner Straße, die Max-Reger-Straße, die Waldnaabstraße, die Steinwaldstraße, die Fichtelnaabstraße, die Rübezahlstraße, einen Teilbereich der Rundschleifstraße, die Auenstraße, die Pfarrer-Hof-Straße und einen Teilbereich der Freiherr-vom-Stein-Straße; insgesamt ca. 183.000 qm.

Im Bebauungsplan für das Teilgebiet „Windischeschenbach Nord“ ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das Seniorenheim, das Umspannwerk und die Gärtnerei wurden zusätzlich die Doppelfestsetzungen „Öffentliche Bedarfsfläche“ getroffen. Die heutigen Nutzungen der bestehenden Bebauung innerhalb des Aufhebungsbereiches dienen dem Wohnen; in dem Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude sowie weiterhin das Seniorenheim. Die Gärtnerei besteht nicht mehr und das Umspannwerk wurde um ca. 200 m weiter nördlich verlegt.

Aus der Begründung geht hervor, dass der Bebauungsplan als Grundlage für die Schließung von Baulücken, sowie den Ausbau der Erschließungsanlage aufgestellt wurde. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist in diesem Bebauungsplan das „Allgemeine Wohngebiet“ mit einer max. 2-geschossigen Bebauung festgesetzt. Für die Gärtnerei, das Seniorenheim und das Umspannwerk gilt die Doppelfestsetzung „Öffentliche Bedarfsfläche“. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Windischeschenbach sind für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche und eine Mischbaufläche sowie eine bauliche Anlage für den Gemeindebedarf „Altenheim“ dargestellt. Die Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) und für drei Teilbereiche zusätzlich als öffentliche Bedarfsfläche „Altenheim“, „Umspannwerk“ und „Gärtnerei“ festgeschrieben. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem damaligen Stand bzw. lehnen sich hieran an. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfahren mit Baugrenzen bzw. Baufenstern die vorhandenen Gebäude.

Neben den formellen Bebauungsplanänderungen war bei vielen Bauvorhaben eine für den Bauherrn kostenpflichtige isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Zudem wurden diese Befreiung teilweise auch für im Bebauungsplan vorgeschriebene Baumaterialien erforderlich, die aufgrund enthaltener Substanzen im Handel nicht mehr vorrätig oder für eine Verwendung zulässig sind (z.B. bestimmte Dacheindeckungen aus Wellasbestzement) Aus diesem Grunde und auch in Anbetracht der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan eine Vielzahl von nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Vorhaben nicht zulässig sind, wäre eine grundlegende Überarbeitung, auch bei den zeichnerischen Festsetzungen, notwendig. Die mit einer Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten eines zu beauftragenden Fachbüros wären durch die Aufhebung des Bebauungsplanes vermeidbar. Auch sind aus unserer Sicht durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer insbesondere

hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu erwartender Verwaltungskosten erkennbar.

Um bei den künftigen Bauvorhaben nicht ständig über Befreiungen vom Bebauungsplan entscheiden zu müssen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 08.07.2020 beschlossen, das Regelwerk in seiner Gesamtheit aufzuheben. Damit soll erreicht werden, dass künftige Bauanträge nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) behandelt werden und vor allem Art. 57 BayBO verstärkt zur Anwendung kommen kann. Für die zehn noch unbebauten Grundstücke würde damit das Freistellungsverfahren entfallen, doch dürfte in Anbetracht des bestehenden Regelwerks kaum ein Vorhaben im Freistellungsverfahren zu behandeln sein bzw. nur durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sein. Künftige Bauanträge würden dann nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) behandelt. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine zum Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bauleitpläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zur Umsetzung des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Das geschieht in diesem Fall in Form einer Textsatzung mit Darstellung des Aufhebungsbereiches. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zu Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13a Abs. 4 BauGB) Anwendung finden. Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste dokumentiert.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne für das Teilgebiet „Windischeschenbach Nord“. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle bisherigen Festsetzungen als aufgehoben.

Nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind Bebauungsmöglichkeiten auf bestehenden Freiflächen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das betrifft insbesondere die verbleibenden privaten Freiflächen der Fl.Nrn. 53/5, 78/0, 304/0, 309/10, 451/0, 460/0, 460/2, 481/7, 481/8 und 499/0, alle Gemarkung Windischeschenbach.

Aus der vorgenannten Betrachtungsweise zeigt sich, dass nach Aufhebung der bestehenden Bauleitplanung und bei einer baurechtlichen Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch keine baulichen Überfrachtungen in diesem städtebaulichen Quartier und auch keine Verringerung der bisherigen Bebauungsmöglichkeit zu befürchten sind, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Neubauten auf den möglichen Baulücken haben sich nach Art und Maß in die Umgebung einzufügen.

Umweltbericht

1: Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes:

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 19. Juli 1965 in seiner Fassung vom 15. April 1987 soll aufgrund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden.

2. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeit der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelungen zu begrenzen. Auf dem Areal findet kein planungsrechtlicher Eingriff in die Natur und Landschaft statt.

3. Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist nur von geringen Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht mehr statt.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Klima und Luft

Es sind keine Veränderungen des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich damit kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich biotopkartierte Flächen. Für diese gelten die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die biotopkartierten Flächen liegen zwischen der Bergstraße und dem Bussardweg und entlang der Waldnaab. Das Plangebiet wird als überwiegend besiedelte Fläche bewertet. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen in der Umgebung erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden für das Planungsgebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 19. Juli 1965 in seiner Fassung vom 15. April 1987, sodass bei einer Nichtausführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

5. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

6. Zusammenfassung:

Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff BauGB besteht. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Aufgrund des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8, des § 13 Abs. 1 und der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS2020-1-1-I) erlässt die Stadt Windischeschenbach folgende

Satzung

über die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „Windischeschenbach Nord“

§ 1

Der seit 22.03.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gemeindegebiet „Windischeschenbach Nord“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Änderungsfassung vom 15.04.1987 wird aufgehoben und die entsprechende Bebauungsplansatzung außer Kraft gesetzt.

§ 2

Das von der Aufhebung des Bebauungsplans betroffene Gebiet, der genaue Geltungsbereich sowie die von der Aufhebung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke ergeben sich aus dem Lageplan M 1: 5000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Diese Satzung tritt im Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Windischeschenbach, 07.10.2020

Stadt Windischeschenbach

Budnik

Erster Bürgermeister