

Stadt Arzberg  
Friedrich-Ebert-Straße 6  
95659 Arzberg

## **2. Änderung verbunden mit der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Begründung - ENTWURF**

Der Stadtrat der Stadt Arzberg hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 beschlossen, den durch Änderung in der Fassung vom 18.06.1998 seit dem 07.05.1997 rechtsgültigen Bebauungsplan „Nord III“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern und die 1. Änderung aufzuheben.

#### **1. Allgemeines zum Planungsgebiet**

Die Stadt Arzberg hat für den Bereich „Nord III“ einen Bebauungsplan erlassen, der bereits am 07.05.1997 rechtskräftig wurde.

Das Gebiet umfasst die Ewald-Drechsel-Straße und in Teilen die Ortsstraße Am Brücklein. Die Wohnbauflächen des Planungsgebietes betragen insgesamt 11.750 m<sup>2</sup>. Durch die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 4.700 m<sup>2</sup>, so dass die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist.

#### **2. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Folglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, denn der Planungsbereich ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Nach Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB und Bauvorhaben müssen hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilt werden. Schon durch das dann geltende Einfügungsgebot wird künftig aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wodurch gleichfalls das vereinfachte Verfahren anwendbar ist.

Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung ergeben sich im vereinfachten Verfahren weitere Erleichterungen für die Stadt:

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),

an Stelle der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB kann den berührenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),

an Stelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Wenn die Betroffenen nicht zweifelsfrei feststellbar sind, sollte jedoch eine öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

### **3. Begründung der Änderung und städtebauliches Konzept**

Das Gebiet des Bebauungsplans „Nord III“ ist zum Großteil bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans längst nicht mehr den aktuellen Vorgaben und Vorstellungen der Bauherren an eine moderne Gebäudegestaltung.

Durch die 2. Änderung verbunden mit der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der Bebauung und somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Dies bedeutet eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden den Bauherren im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen der Bauherren erlauben.

### **4. Planungsgrundlagen — Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da für den Bereich des Bebauungsplans eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB gegeben (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Somit besteht für den Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III“ verbunden mit der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord III“ vom 18.06.1998 verlieren auch die Festsetzungen bezüglich Art und Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung.

Gemäß § 34 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Also bestehen nach der 2. Änderung verbunden mit der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III“ bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

### **5. Erschließung**

#### **5.1. Verkehrsanbindung**

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen und die ausreichende verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke ist sichergestellt.

#### **5.2. Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Bauflächen werden im Mischsystem entwässert. Die Einführung eines ökologisch sinnvollerem Trennsystems macht hier im Altbestand keinen Sinn und wäre technisch nicht umsetzbar. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sicherzustellen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplans auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen möglichen Verdichtung der Bebauung gegeben.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die Firma Bayernwerk Netz GmbH. Es ist davon auszugehen, dass über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereichs eine ausreichende Versorgung mit Strom gewährleistet werden kann. Weiterführende Leitungsverlegungen werden bedarfsabhängig im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Grundstücke mit den Versorgern abgestimmt.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

Die Abfallentsorgung erfolgt über das Kommunalunternehmen des Landkreises Wunsiedel.

### **5.3. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung**

Die gesamten überplanten Bauflächen sind bis auf ein Baugrundstück in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Lediglich ein zum Verkauf stehendes Baugrundstück und die Flächen für die Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung befinden sich in Gemeindeeigentum.

Durch die 2. Änderung verbunden mit der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuordnung gegeben.

## **6. Umweltbericht**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung oder Aufhebung des Bauleitplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Arzberg, den 27.01.2022

Stefan Göcking  
Erster Bürgermeister