Satzung und Begründung einschl. Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Nord III

- Vorentwurf -

(Fl.Nrn. 775/3-5, 775/7-11, 776, 776/4, 776/5, 777/1, 778, 778/3, 778/6, 778/7, 778/9, 778/11, 779/4 der Gemarkung Arzberg)

Stadt Arzberg

(Entwurfstand: 15.03.2022)

Stadt Arzberg, Bebauungsplan „Nord III“

Die Stadt Arzberg erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung für den Bebauungsplan „Nord III“ folgende

Aufhebungssatzung – Vorentwurf -

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und erstreckt sich auf die Flurn-Nrn. 775/3 775/4, 775/5, 775/7, 775/8, 775/9, 775/10, 775/11, 776, 776/4, 776/5, 777/1, 778, 778/3, 778/6, 778/7, 778/9, 778/11, 779/4 der Gemarkung Arzberg

§ 2 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung, den Verfahrensvermerken und der Begründung mit Umweltbericht.

§ 3 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit 07.05.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Nord III” einschließlich der am 18.06.1998 rechtskräftigen Änderung außer Kraft.

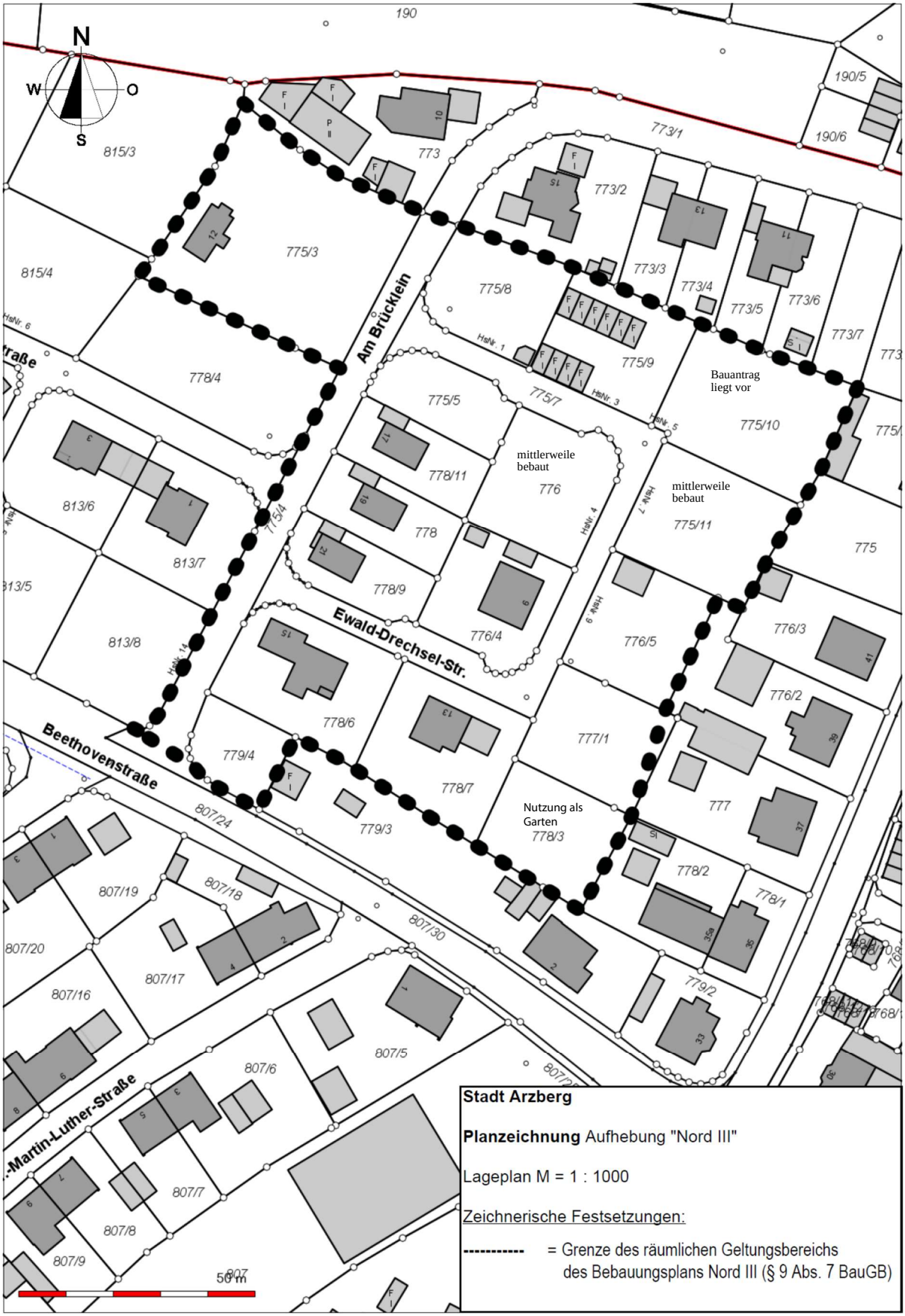
§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Nord III“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Arzberg, den 15.03.2022

_____

Stefan Göcking, Erster Bürgermeister


N
W
O
S
Am Brücklein
Ewald-Drechsel-Str.
Beethovenstraße
Martin-Luther-Straße
Bauantrag liegt vor
mittlerweile bebaut
mittlerweile bebaut
Nutzung als Garten
50 m
Stadt Arzberg
Planzeichnung Aufhebung "Nord III"
Lageplan M = 1 : 1000
Zeichnerische Festsetzungen:
---------- = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nord III (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerk Aufhebung des Bebauungsplans

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom __.__.2022 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 hat in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 hat in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 stattgefunden.
4. Zu der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 beteiligt.
5. Die Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadtrat der Stadt Arzberg hat mit Beschluss vom __.__.2022 die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2022 als Satzung beschlossen.

Arzberg, den __.__.2022

_____
Stefan Göcking, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans wurde am __.__.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Arzberg, den __.__.2022

_____
Stefan Göcking, Erster Bürgermeister

Begründung zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Nord III“

1 Grundlage

Bereits Mitte der 90-iger Jahre wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nord III eingeleitet und durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Nord III“ wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.1997 rechtskräftig.

Ein Umweltbericht zu dieser Fassung war zum damaligen Zeitpunkt nicht erforderlich, weil die diesbezügliche Novellierung des Baugesetzbuches erst später erfolgte.

Ein Änderungsverfahren für die Grundstücke Flur-Nr. 775/5, 775/6, 778 und 778/9 der Gemarkung Arzberg wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.06.1998 rechtskräftig.

2 Lage des Baugebietes, Besitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordöstlichen Teil der bestehenden Bebauung von Arzberg, unmittelbar neben der innerörtlich verlaufenden Kreisstraße WUN 8 (Beethovenstraße).

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen alle in Privatbesitz und sind bis auf wenige Baulücken gemäß Bebauungsplan bebaut.

3 Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Ziel der Planung war es mit dem Bebauungsplan „Nord III“ ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Künftige Bauvorhaben richten sich dann nicht mehr nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sondern nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang.

4 Anforderungen an das Aufhebungsverfahren

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne bei Bedarf aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere, zur Umsetzung des BauGB erforderliche, Maßnahmen.

Im Falle der Aufhebung von Bebauungsplänen kann dies nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Die Vorschriften des BauGB zur 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 gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB), noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4 BauGB) Anwendung finden, da in beiden Fällen im Gesetz nur auf die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans, nicht jedoch auf die Aufhebung eines Bebauungsplans, Bezug genommen wird. Dementsprechend ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im bestehenden, seit 2002 rechtskräftigen, Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet planerisch festgelegt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

6 Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan gegenstandslos. Die Festsetzungen sind nicht mehr anzuwenden. Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird zukünftig im Bebauungsplanbereich nach § 34 BauGB erfolgen.

Arzberg, den 15.03.2022

_____
Stefan Göcking, Erster Bürgermeister

Umweltbericht zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Nord III“

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat beschloss am __.__.2022 die Aufhebung Bebauungsplanes „Nord III“ sowie das entsprechende Verfahren durchzuführen, da festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Das Baurecht soll sich zukünftig gemäß § 34 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile regeln.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,37 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In folgender Tabelle sind die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan dargestellt und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, erläutert.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Nummer	Ziel/Grundsatz	Auswirkungen durch Aufhebungssatzung
Landesentwicklungsprogramm		
3.1 (G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	Gebiet bereits erschlossen und bebaut
3.2 (Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innen-entwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.	Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich. Keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
Regionalplan		
1.1 (G)	In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden.	Die von der Aufhebungssatzung betroffenen Gebiete haben keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die von der Aufhebungssatzung betroffenen Bereiche befinden sich außerhalb regionalplanerisch festgesetzter landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und regionaler Grünzüge.

Arten- und Biotopschutz

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von naturschutzfachlichen Schwerpunktgebieten.

Natura 2000

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von FFH- und Natura 2000-Gebieten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm gehen vor allem von der Kreisstraße WUN 8 aus. Im Zuge der Aufhebungssatzung ist nicht mit Änderungen der aktuellen Lärmsituation zu rechnen. Über den Flächennutzungsplan ist das Gebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet mit den damit verbundenen Immissionsrichtwerten ausgewiesen. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Umgriff der Aufhebungssatzung ist geprägt durch Bestandsbebauung mit Anliegerstraße und Gartenbereichen. Insgesamt ist das Gebiet der Aufhebungssatzung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Artenschutzrechtliche Aspekte müssen gegebenenfalls auch ohne Bebauungsplan berücksichtigt werden. Mit der Umsetzung der Aufhebungssatzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Böden im Geltungsbereich sind anthropogen überprägt und haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Im Zuge der Aufhebungssatzung kann es ggf. zu weiteren baulichen Entwicklungen nach § 34 BauGB kommen. Die Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering einzustufen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich befindet sich im bebauten Innenbereich. Eventuelle zukünftige Nachverdichtungsmaßnahmen entsprechen auch dem städtebaulichen Ziel der vorrangigen Innentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist somit nicht zu erwarten.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern und befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Den nahezu vollständig bebauten Flächen im Geltungsbereich kommt aus lokalklimatischer Sicht keine besondere Bedeutung zu. Auch ergeben sich keine negativen Auswirkungen im Zuge der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes. Dies gilt ebenso für die lufthygienische Situation. Mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB müssen die geltenden Bestimmungen zum Klimaschutz (z.B. Energieeinsparverordnung, etc.) beachten.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Aus Sicht des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)

In Hinblick auf die Bestandsbebauung ist festzustellen, dass der bestehende Bebauungsplan nahezu umgesetzt ist und somit im Falle der Nichtaufhebung nicht mit wesentlichen baulichen Änderungen im Geltungsbereich zu rechnen ist. In Folge dessen sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung zu erwarten. Allenfalls sind schrittweise bauliche Modernisierungen denkbar, die sich mitunter auch positiv auf das Schutzgut Klima auswirken könnten.

3 Sonstige Umweltauswirkungen

3.1 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung besteht keine potenzielle Kampfmittelbelastung. Im Falle zukünftiger Bodeneingriffe ist kein Erkundungsbedarf gegeben.

3.2 Abfallwirtschaft

Für die Abfallwirtschaft im Stadtgebiet ist der Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge zuständig.

3.3 Eingesetzte Technik und Stoffe

Hier nicht relevant.

3.4 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabensbedingte Umweltauswirkungen können ggf. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Denkbar wären in diesem Zusammenhang beispielsweise städtebauliche Planungen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches. Dies könnte zur Folge haben, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auch innerhalb des Geltungsbereiches ändert und somit beispielsweise eine höhere Versiegelung zu erwarten wäre. Aktuell liegen diesbezüglich jedoch keine Planungen vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine zusätzlichen bzw. kumulativen Wirkungen anzunehmen.

4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird zukünftig das Baurecht im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB beurteilt. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für diese Gebiete die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hier nicht relevant.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben auf-getreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Datengrundlagen. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Hier nicht relevant.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Arzberg hat am __.__.2022 die Aufhebung des Bebauungsplans „Nord III“ beschlossen. Das Baurecht soll sich zukünftig gemäß § 34 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile regeln.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Geltungsbereich keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Aufgestellt, Arzberg, 15.03.2022

Bauamt Arzberg, Schmidkunz