

Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“

Gemeinde: Bad Kötzing
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



Planverfasser
Christian Kopf
Leiter Stadtbauamt
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Telefon: 09941/602-146

Stadt Bad Kötzing
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Telefon: 09941/602-0

Inhalt

Satzung	3
A. Begründung.....	4
B. Umweltbericht	8
C. Verfahrensvermerke	11
D. Übersichtslageplan M=1/5.000	12
E. Aufhebungsbebauungsplan M=1/2.000	13

Satzung

der Stadt Bad Kötzing über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“

Präambel

Aufgrund

- des § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB),
- in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (Aufhebung von Bauleitplänen),
- der §§ 8, 9 und 10 BauGB,
- sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),

in der jeweils geltenden Fassung,

hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing nach Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrens einschließlich Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des seit dem 23.09.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zellertal“ einschließlich seiner 16 Deckblattänderungen und seiner Erweiterung als Satzung beschlossen.

§ 1 Aufhebungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Zellertal“ der Stadt Bad Kötzing, rechtskräftig seit dem 23.09.1963, einschließlich seiner 16 Deckblattänderungen sowie seiner Erweiterung, wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB vollständig aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung verlieren sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie alle darauf beruhenden örtlichen Bauvorschriften ihre Rechtsverbindlichkeit.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung entspricht vollständig dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zellertal“ einschließlich aller Deckblattänderungen und der Erweiterung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18,86 ha und ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Planzeichnung (Aufhebungsbebauungsplan, Maßstab 1:2.000) eindeutig und abschließend dargestellt.

§ 3 Rechtsfolgen der Aufhebung

Nach Inkrafttreten dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des aufgehobenen Geltungsbereiches nach den Vorschriften des § 34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A. Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“

1. Anlass, Ziel und rechtliche Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan „Zellertal“ der Stadt Bad Kötzing ist seit dem 23.09.1963 rechtskräftig und wurde im Laufe der vergangenen Jahrzehnte durch insgesamt 16 Deckblattänderungen sowie eine Erweiterung ergänzt und fortgeschrieben. Ziel der ursprünglichen Planung war es, die geordnete Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung sowie ergänzenden Misch- und Gewerbeflächen sicherzustellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele wurden vollständig umgesetzt. Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig bebaut, weist eine stabile Nutzungsstruktur auf und ist in den bestehenden Siedlungszusammenhang der Stadt Bad Kötzing integriert. Die bauliche Entwicklung ist abgeschlossen; ein weiterer planerischer Steuerungsbedarf besteht nicht mehr.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Entfällt dieses Erfordernis, ist es städtebaulich sachgerecht, überholte Bauleitpläne aufzuheben. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, den Bebauungsplan „Zellertal“ aufzuheben und das Planungsrecht an den bestehenden tatsächlichen Zustand anzupassen.

Durch die Aufhebung wird kein neues oder zusätzliches Baurecht begründet. Vielmehr wird die planungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Vorhaben auf die Vorschriften des § 34 BauGB verlagert.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung liegt im östlichen Stadtgebiet von Bad Kötzing. Er umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha und deckt sich vollständig mit dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zellertal“.

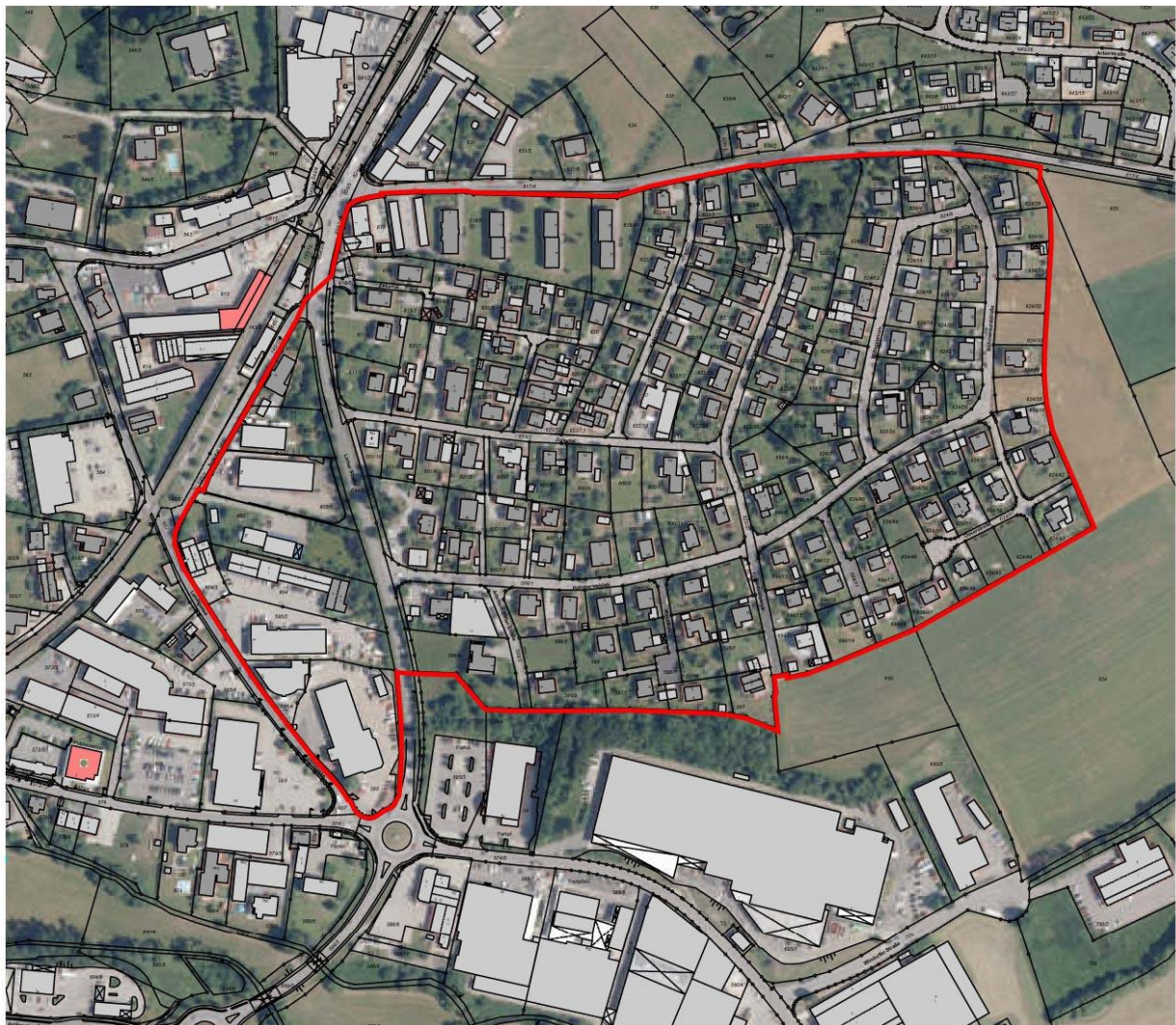
Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Der Hauptanteil der Flächen wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Ergänzend sind im südlichen Bereich Mischgebietsflächen vorhanden, während im westlichen Teil des Plangebietes gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind. Insgesamt handelt es sich um einen gewachsenen, funktionsfähigen Siedlungsbereich mit heterogener, jedoch städtebaulich verträglicher Nutzungsstruktur.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Abfällen sind dauerhaft gesichert. Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im unmittelbaren Umfeld.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.-Nrn. 145/9; 145/15 (Teilfläche Straße); 145/17; 593; 595; 595/2; 595/4; 596; 596/1; 596/2; 596/3; 596/4; 596/5; 597; 597/1; 597/2; 597/3; 597/4; 598; 598/1 (Straße); 598/2; 598/3 (Straße); 598/4; 598/5; 598/6; 598/7 (Straße); 598/8; 598/9; 598/14; 600; 600/4; 600/5; 600/6; 600/7; 600/9; 600/10; 600/11; 600/12; 600/13; 600/14; 600/15; 601; 601/3; 601/4; 601/5; 601/6 (Straße); 601/7; 601/8; 601/9; 601/10; 602; 602/1; 602/2; 602/3; 604/3; 611; 611/2; 611/5; 618; 618/2 (Straße); 618/5; 618/7 (Straße); 618/8 (Straße); 618/9; 619; 619/1; 619/2; 619/3; 619/4 (Straße); 620; 620/1; 620/2; 620/3; 620/4; 620/5; 620/6; 620/7; 620/8; 620/9; 620/10; 620/11; 620/12; 620/13 (Straße); 620/14; 622/1; 622/2 (Straße); 622/3; 622/4; 622/6; 622/7; 622/8; 622/9; 622/10; 622/12; 622/13; 622/16; 622/17; 622/18; 622/19; 622/20; 622/21; 622/22; 622/23; 622/24; 622/25; 622/26; 622/27; 622/28; 622/29; 622/30; 622/31; 622/32; 622/33; 622/34; 622/35; 622/37 (Straße); 622/38; 624 (Teilfläche); 624/1; 624/2; 624/3; 624/4; 624/5; 624/6 (Straße); 624/7; 624/8; 624/9; 624/10; 624/11; 624/13; 624/14; 624/15; 624/16; 624/17; 624/18; 624/19; 624/20; 624/21; 624/22; 624/23; 624/24; 624/25; 624/26; 624/27; 624/28; 624/30; 624/31; 624/32; 624/33; 624/34; 624/34; 624/35; 624/36; 624/37; 624/38; 624/39; 624/40; 624/41 (Straße); 624/42; 624/43; 624/44; 624/45; 624/46; 624/47; 624/48; 624/49; 624/50; 624/51; 624/52; 694; 694/3; 694/4; 694/5; 694/6; 694/7; 694/9 (Straße); 694/10; 694/11 (Straße); 694/12; 694/13; 694/15; 694/16; 694/17; 694/18; 694/19; 694/20; 894/5 (Teilfläche Straßen); alle Gemarkung Bad Kötzing.

Luftbild des Plangebiets – M=1/5000:



3. Städtebauliche Bewertung und Erforderlichkeit der Aufhebung

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes – die Entwicklung eines Wohn- und Arbeitsgebietes – ist vollständig erreicht. Der Bebauungsplan erfüllt keine steuernde Funktion mehr, da sich zukünftige Bauvorhaben zwangsläufig an der vorhandenen Bebauung orientieren müssen.

Zudem führt die Vielzahl der Deckblattänderungen zu einer hohen planerischen Komplexität und eingeschränkter Übersichtlichkeit des geltenden Planungsrechts. Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt somit zur Rechtsklarheit und Planvereinfachung bei.

Nach Aufhebung ist das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt, da sich neue Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Änderungen der Nutzungsstruktur oder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sind nicht vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing sind die Flächen des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet, im Süden als Mischgebiet und im Westen als Gewerbegebiet dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen der bestehenden Nutzung und bleiben unverändert bestehen.

Auszug Flächennutzungsplan M=1/5000:



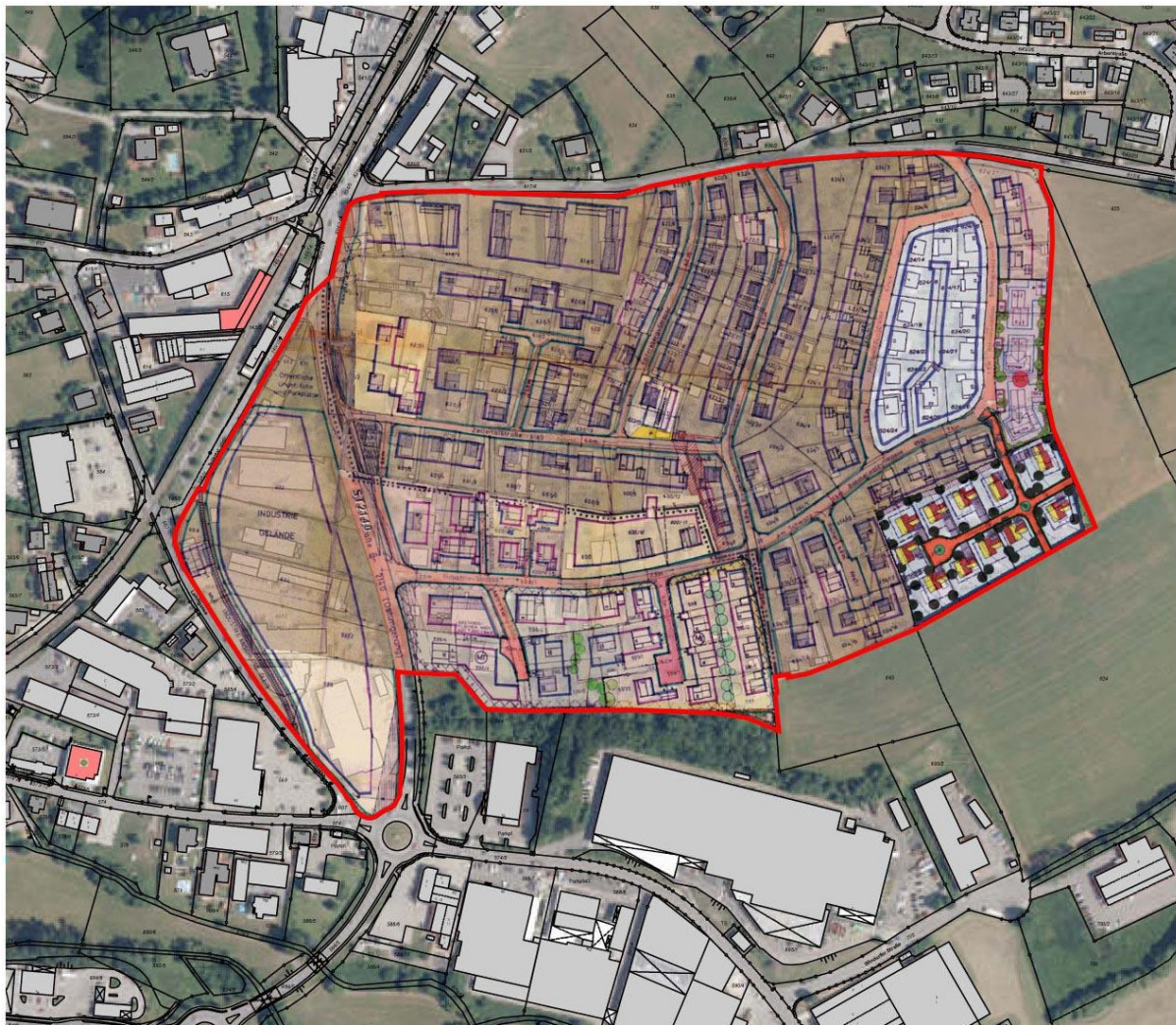
5. Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes:

- wird kein erstmaliges oder erweitertes Baurecht geschaffen,
- erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme oder Versiegelung von Flächen,
- werden keine neuen Nutzungskonflikte begründet,
- bleibt die bestehende Erschließungssituation unverändert.

Die Aufhebung ist daher städtebaulich sinnvoll, verhältnismäßig und rechtlich zulässig.

Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan und Luftbild, M=1/5.000:



B. Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Da durch die Aufhebung keine neue bauliche Entwicklung vorbereitet wird, beschränkt sich die Umweltprüfung auf mögliche Veränderungen gegenüber dem bestehenden Zustand.

2. Bewertung der Schutzgüter

Arten und Lebensräume

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts-, Natur- oder sonstigen Schutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind im amtlichen Biotopkataster keine kartierten Biotopflächen verzeichnet.

Das Gebiet befindet sich vollständig im bebauten Stadtgebiet von Bad Kötzing und ist insbesondere im Süden, Osten und Norden von bestehender Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung umgeben. Die Flächen sind seit Jahrzehnten baulich genutzt und in weiten Teilen versiegelt. Naturnahe Lebensräume oder wertgebende Habitatstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden und beschränken sich auf untergeordnete Hausgärten und kleinflächige Grünstrukturen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden weder neue Bauflächen ausgewiesen noch zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Eine Veränderung der bestehenden Nutzungsintensität ist nicht vorgesehen.

Somit sind weder Beeinträchtigungen noch Verbesserungen für Arten und Lebensräume zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Der bestehende Versiegelungsgrad bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert, da kein neues Baurecht geschaffen und keine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird. Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, insbesondere auf die Grundwasserneubildung oder den Oberflächenabfluss, sind daher nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung überwiegend anthropogen überprägt. Große Teile der Fläche sind bereits bebaut oder versiegelt und weisen nur noch eine eingeschränkte natürliche Bodenfunktion auf.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Es werden keine neuen Eingriffe in den Boden vorbereitet oder ermöglicht.

Somit ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist klimatisch durch die bestehende Bebauung geprägt. Die lokalen klimatischen Verhältnisse entsprechen denen eines typischen Siedlungsgebietes.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Art oder Intensität der Nutzung. Insbesondere kommt es weder zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades noch zu einer Verdichtung der Bebauung.

Die klimatischen Verhältnisse sowie die Luftqualität bleiben daher unverändert.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gewachsenen Siedlungsbereiches und weist keinen landschaftsprägenden Charakter auf. Das Ortsbild wird maßgeblich durch die bestehende Bebauung bestimmt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine baulichen Veränderungen ausgelöst, die das Orts- oder Landschaftsbild beeinflussen könnten. Erholungsrelevante Freiräume oder landschaftlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind daher nicht zu erwarten.

Mensch

Das Plangebiet ist den üblichen Immissionen eines innerstädtischen Wohn- und Mischgebietes ausgesetzt, insbesondere durch den Anliegerverkehr auf den bestehenden Erschließungsstraßen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden weder zusätzliche Verkehrsbelastungen noch neue störende Nutzungen vorbereitet. Die bestehende Immissionssituation bleibt unverändert.

Beeinträchtigungen für die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sonstige schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

3. Eingriffsregelung, Maßnahmen und Monitoring

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und – soweit unvermeidbar – auszugleichen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ wird kein neuer planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet oder ermöglicht. Mit der Aufhebung werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, keine neuen Versiegelungen zugelassen und keine Veränderungen der bestehenden Nutzungsstruktur herbeigeführt. Vielmehr dient die Aufhebung ausschließlich der Anpassung des Planungsrechts an den bereits realisierten baulichen Bestand.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dadurch wird kein weitergehendes Baurecht begründet als es sich bereits aus der vorhandenen Bebauung und der Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Die zulässige Nutzung bleibt auf den bestehenden Siedlungsbereich beschränkt.

Da somit kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegt, besteht weder ein Erfordernis zur Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen noch zur Festlegung von Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine planbedingten Veränderungen eintreten, deren Entwicklung zu überwachen wäre.

4. Ergebnis

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verursacht.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vollständig umgesetzt. Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut und stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird kein neues oder erweitertes Baurecht geschaffen, sondern lediglich das bestehende Planungsrecht an den tatsächlichen baulichen Zustand angepasst. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen oder Versiegelungen werden weder vorbereitet noch ermöglicht.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dadurch wird sichergestellt, dass sich neue Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Eine über das bestehende Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ist damit ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund liegt kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG vor. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Eingriffen sind daher nicht erforderlich. Ebenso besteht kein Bedarf für Ersatzmaßnahmen.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht notwendig, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und durch die Aufhebung keine Entwicklungen angestoßen werden, deren Auswirkungen zu überwachen wären.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege fachlich begründet, rechtlich zulässig und umweltverträglich ist.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

6. Satzung

Der Stadtrat hat die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ in seiner Sitzung vom _____ als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

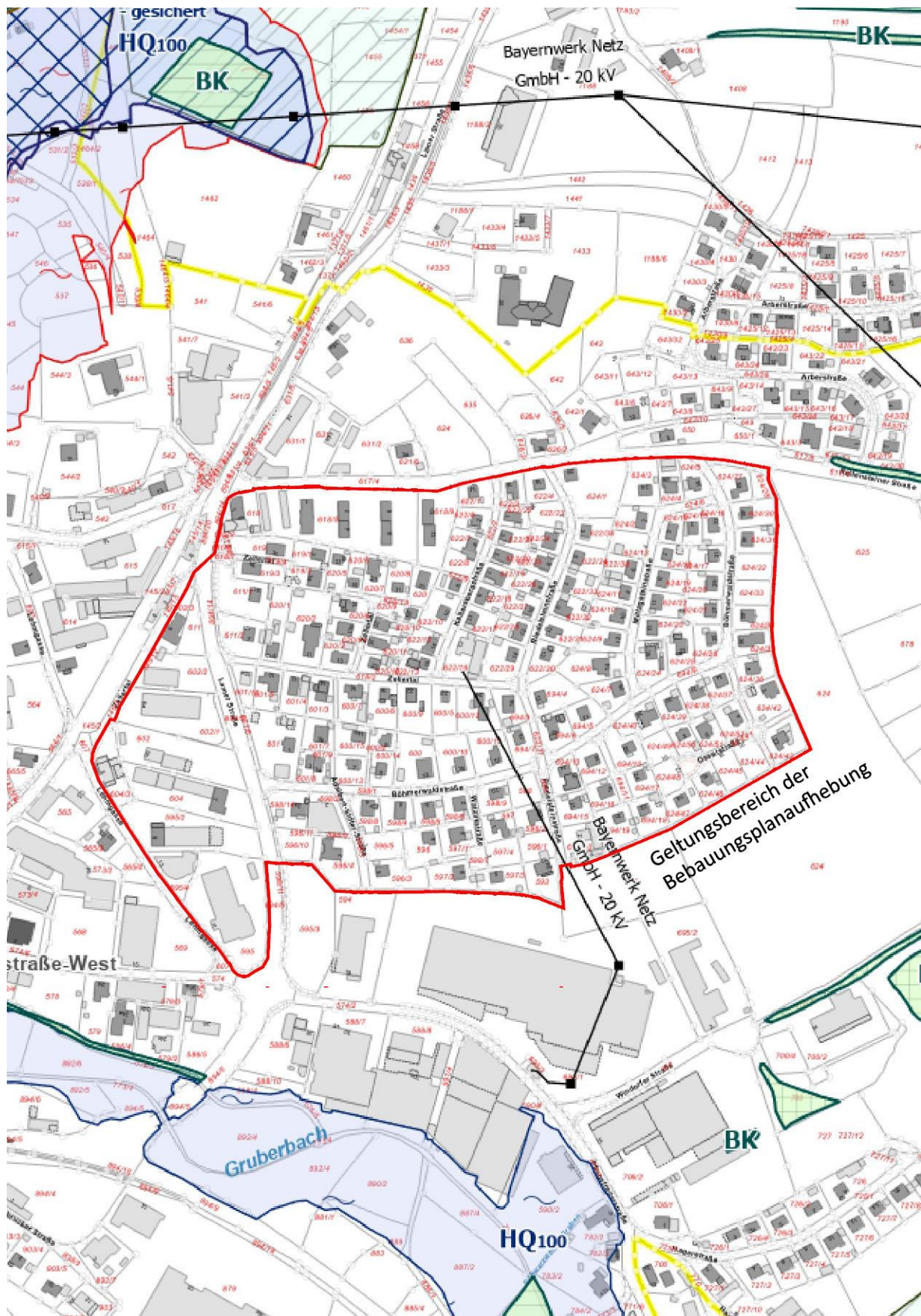
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Aufhebung des Bebauungsplans „Zellertal“ mit dessen 16 Deckblattänderungen und mit dessen Erweiterung rechtskräftig.

Bad Kötzing, _____

(Siegel)

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

D. Übersichtslageplan M=1/5.000



E. Aufhebungsbebauungsplan M=1/2.000

