

Gemeinde Adelschlag



**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Ruckäcker“ vom 25.02.2004
im Ortsteil Möckenlohe**

Begründung

Stand 19.10.2024

Verfahrensablauf

Gemeinderatsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans	18.11.24

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlass der Planaufhebung
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Planverfahren

2. Planvorgaben

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke der Planung und Folgen der Planaufhebung

4. Umweltauswirkungen der Planaufhebung

- 4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 4.2 Schutzgut Fläche
- 4.3 Schutzgut Boden
- 4.4 Schutzgut Wasser
- 4.5 Schutzgut Luft und Klima
- 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 4.7 Schutzgut Mensch
- 4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

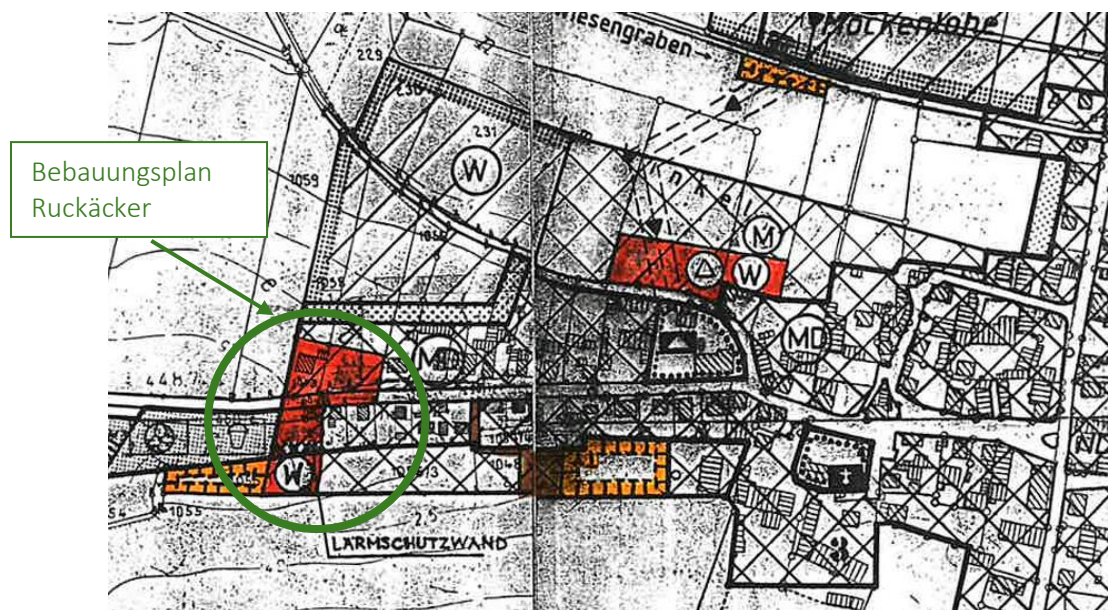
1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufhebung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 12 „Ruckäcker“ vom 25.02.2004 soll für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist seit 2004 rechtskräftig.

Änderungen wurden seitdem nicht vorgenommen. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von Baumöglichkeiten auf den Grundstücken Flur Nr. 1055/1 und 1057 der Gemarkung Möckenlohe. Auf dem Grundstück Flur Nr. 1055/1 wurde zeitnah ein Einfamilienhaus gebaut. Das Grundstück Flur Nr. 1057 wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Es ist unbebaut.

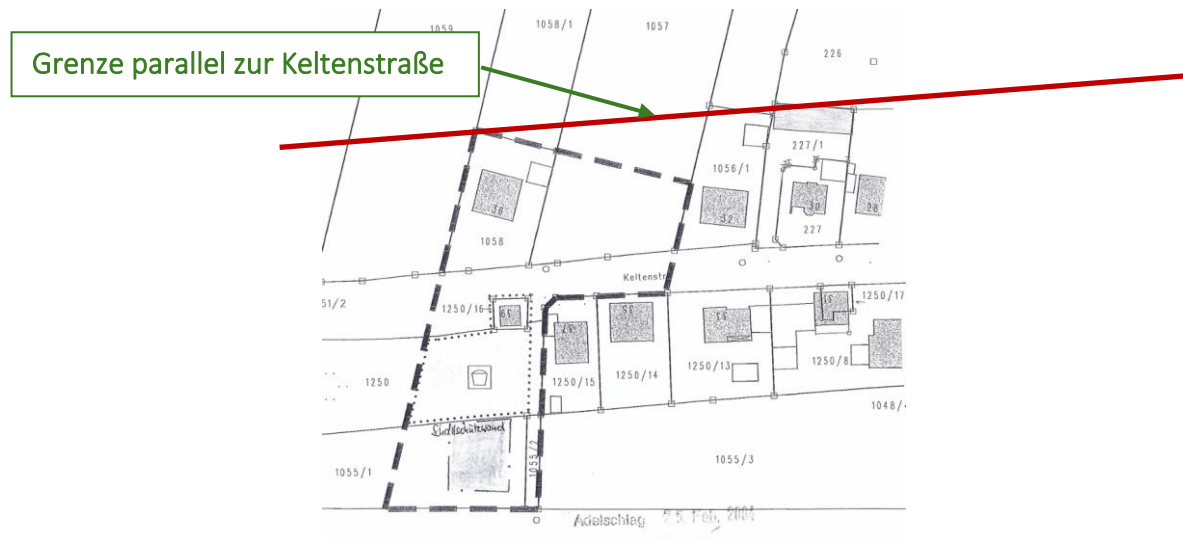
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ruckäcker“ als Wohnbaufläche eingetragen. Die Grundstücke im Bereich der Keltenstraße (östlich an die Flur Nrn. 1057 und 1055/1 angrenzend) sind als Dorfgebiet dargestellt.



In der Gemeinde Adelschlag liegt eine konkrete Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Nebengebäudes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ruckäcker“ vor.

Bei Prüfung des Antrags wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Flur Nr. 1057 zu knapp bemessen ist. Die nördliche Grenze müsste im Abstand von mindestens 40 m parallel zur Keltenstraße verlaufen (siehe rote Linie im Bild unten). Jedoch wurde im Bebauungsplan eine trapezförmige Fläche mit einem Abstand von nur 20 m an der Grenze zu Flur Nr. 1056/1 eingetragen. Die tatsächliche Bebauung im nördlichen Bereich der Keltenstraße beträgt bei allen Grundstücken vom Kindergarten bis Flur Nr. 1056/1 durch

schnittlich 40 bis 50 m. Diese Fläche könnte beim Grundstück Flur Nr. 1057 bei der Bebauung in Anspruch genommen werden, wenn der Bebauungsplan aufgehoben wird, weil sich dann das Maß der zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB richtet (Innenbereich).



1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der einfache Bebauungsplan Nr. 12 „Ruckäcker“ vom 25.02.2004 liegt in der Keltenstraße und Am Wasserwerk am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Möckenlohe, Gemeinde Adelschlag.

Er umfasst den südlichen Teil der Flur Nr. 1057 (wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt), das Grundstück Flur Nr. 1058 (seit 1980 mit einem Einfamilienhaus bebaut), die Flur Nr. 1250/16 (ehemaliges Wasserpumphaus), einen Teil der Keltenstraße, den Kinderspielplatz auf der Flur Nr. 1250, den östlichen Teil der Flur Nr. 1055/1 (seit 2008 mit einem Einfamilienhaus bebaut) sowie die Erschließungsstraße auf Flur Nr. 1055/2.

Südlich, westlich und nördlich liegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Osten, entlang der Keltenstraße, grenzt der Bebauungsplan an die dörfliche Bebauung an. Westlich des Kinderspielplatzes befinden sich ein Bolzplatz, der gelegentlich als Festplatz genutzt wird und ein Skater- und Basketballplatz. Daran anschließend steht die Kapelle zur Hl. Cäcilia.

Bei den Grundstücken Keltenstraße 18, 24 und 26 wird noch eine Landwirtschaft im Neben-erwerb betrieben. Gegenüber von Keltenstraße 26 steht eine landwirtschaftliche Maschinen-halle. Bei Keltenstraße 30 steht im hinteren Bereich eine gewerblich genutzte Lagerhalle. Bei Keltenstraße 31 ist ein gewerblicher Reifenservice genehmigt.

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufhebung wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. In Ziff. 4 ist dargelegt, dass mit keinerlei negativen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind eingehalten. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 5.000 m², also erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nummer 1 genannte Maximalgröße von 20.000 m². Zudem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich aus § 13 a Abs. 4 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB analog. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem formellen Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

In Ziff. 4 „Umweltauswirkungen der Planung“ dieser Begründung ist dargelegt, dass mit keinerlei negativen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Zudem wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nummer 1 BauGB).

2. Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ruckäcker“ als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Vor Erlass dieses Bebauungsplanes war dieser Bereich – so wie der Bereich der gesamten Keltenstraße – als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich Art und Maß der zulässigen Bebauung nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Dies entspricht entlang der Keltenstraße einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO oder einem dörflichen Wohngebiet nach § 5a Bau NVO.

Nach § 13 a Abs. 2 Nummer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt oder aufgehoben werden, bevor der Flächen-

nutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Beschluss des Gemeinderates dazu liegt vor.



2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplans

In Abschnitt „A, Festsetzungen durch Planzeichen“ der Satzung zum Bebauungsplan „Ruckäcker“ wurden die Baugrenze (Baufläche), die Verkehrsfläche, die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die Gemeinbedarfsfläche für den Kinderspielplatz festgelegt.

Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Abschnitt A nicht angegeben. Geschöß- und Grundflächenzahlen sind nicht enthalten. Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich deshalb nach der Umgebungsbebauung.

Der Bebauungsplan „Ruckäcker“ enthält in seiner Begründung die notwendigen Angaben zur Erschließung hinsichtlich Straße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung.

In Ziff. 8 der Begründung des Bebauungsplanes „Ruckäcker“ wurde angegeben, dass die Belange des Naturschutzes beachtet werden und dass der Grundstückseigentümer entsprechende Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt. Dies wurde vertraglich zwischen der Gemeinde Adelschlag und dem damaligen Grundstückseigentümer gesichert. Die Ausgleichsflächen wurden auf dem westlichen Teil der Flur Nr. 1055/1 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt. In der Satzung des Bebauungsplans ist dazu keine Regelung enthalten.

Abschnitt „B, Hinweise durch Planzeichen“ enthält nur die bestehenden Grundstücksgrenzen.

Im östlichen Teil des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 1250 befindet sich ein Spielplatz. In Ziff. 9 der Begründung des Bebauungsplanes „Ruckäcker“ wurde angegeben, dass die vom Spielplatz ausgehenden Geräuschimmissionen durch entsprechende Maßnahmen verträglich gestaltet werden können. Deswegen wurden im Abschnitt „C, Weitere Festsetzungen“ der Satzung zum Bebauungsplan festgelegt, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der beplanten Teilfläche von Flur Nr. 1055/1 eine geeignete Lärmschutzwand (mind. 2,00 m) zu errichten ist. Des Weiteren wurde bestimmt, dass zur Ausführung der Bebauung auf Flur Nr. 1055/1 max. 1 + D kommen darf, wobei im Dachgeschoß keine Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Richtung Norden errichtet werden dürfen.

Abschnitt „D, Hinweise durch Text“ enthält Hinweise zu Bodendenkmälern nach dem BayDSchG und zur Entwässerung.

3. Ziele und Zwecke der Planung und Folgen der Planaufhebung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ruckäcker“ war die Schaffung von Baurecht auf zwei Grundstücken am westlichen Ortsrand in Möckenlohe. Auf einem der beiden Grundstücke wurde zeitnah ein Einfamilienhaus gebaut, das andere Grundstück wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Da es im Innenbereich liegt, besteht dafür auch ohne Bebauungsplan Baurecht.

Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt.

In der Gemeinde Adelschlag liegt eine konkrete Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Nebengebäudes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ruckäcker“ vor. Gemäß Rücksprache mit dem Landratsamt fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein und kann somit gemäß §34 BauGB ermöglicht werden.

Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des §34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4. Umweltauswirkungen der Planaufhebung

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet kommen keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor. Die Grundstücke Flur Nr. 1055/1 und 1058 sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen werden grünordnerisch und kleingärtnerisch genutzt. Auf der Flur Nr. 1250 befindet sich der gemeindliche Spielplatz. Auf Flur Nr. 1250/6 steht das ehemalige Wasserpumpenhaus. Die Flur Nr. 1057 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bei Planaufhebung ändert sich an der Situation nichts.

4.2 Schutzgut Fläche

An der in Ziff. 4.1 beschriebenen Nutzung der betroffenen Grundstücke ändert sich bei Planaufhebung nichts. Die bebaute Fläche bleibt gleich groß. Auf Flur Nr. 1057 vergrößert sich das Baugrundstück ohne Bebauungsplan um eine ca. 600 m² größere Fläche.

4.3 Schutzgut Boden

Altlastenflächen sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden. Der Boden im Plangebiet entspricht einem lehmhaltigen Lössboden. Negative Auswirkungen sind bei Planaufhebung nicht ersichtlich.

4.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehrere Meter. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Negative Auswirkungen sind bei Planaufhebung nicht ersichtlich.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima geben.

4.6 Schutzgut Orts- Landschaftsbild

Bei Planaufhebung ändert sich am Orts- und Landschaftsbild nichts, weil die Grundstücke Flur Nr. 1055/1, 1058 und 1250/6 schon bebaut sind und das Grundstück Flur Nr. 1057 mit oder ohne Bebauungsplan bebaut werden kann.

4.7 Schutzgut Mensch

Bei Planaufhebung ändert sich beim Schutzgut Mensch nichts. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Lärmemissionen vom Spielplatz wurden beim Bau des Einfamilienhauses auf Flur Nr. 1055/1 beachtet. Die geforderte Lärmschutzwand wurde errichtet.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind weder im Plangebiet noch angrenzend betroffen.

Nassenfels, den __.__.____

Andreas Birzer
Erster Bürgermeister
Gemeinde Adelschlag