

Satzung
über die Aufhebung des Bebauungsplanes
„Reichenbach West 2“
der Gemeinde Reichenbach

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 26.07.2018 die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach beschlossen.

§1

Der Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach, in Kraft getreten am 14.07.2008, wird aufgehoben. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 26.07.2018 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Reichenbach, 01.10.2018


Pestenhofer
1. Bürgermeister



Lageplan

zur Satzung
über die Aufhebung des Bebauungsplanes
„Reichenbach West 2“
der Gemeinde Reichenbach



Lageplan

1 : 1000

**Begründung
zur Aufhebung des Bebauungsplanes
„Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach**

Der Gemeinderat Reichenbach hatte mit Beschluss vom 21.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ aufzustellen. Das entsprechende Aufstellungsverfahren wurde durchgeführt. Der Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ trat mit Bekanntmachung vom 14.07.2008 in Kraft. In dem Geltungsbereich sind als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO und Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Planbereich liegt im Westen der Gemeinde Reichenbach und schließt sich an das Siedlungsgebiet „Reichenbach West“ an. Es umfasst die Grundstücke FINr. 191 (Teilfläche), 191/2, 191/3 und 191/4 Gmk Reichenbach sowie 131/1 Gmk Tiefenbach. Die Grundstücke sind nicht parzelliert. Die Erschließungsanlagen sind nicht hergestellt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit Schreiben vom 12.07.2007 wurde die Herausnahme der Teilfläche des Grundstücks FINr. 191 Gmk Reichenbach aus der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ beantragt. Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde das Verfahren zur Herausnahme nicht abgeschlossen. Die betreffende Teilfläche verblieb formell und rechtlich somit innerhalb der Schutzzone. Mit Bekanntmachung vom 14.07.2008 wurde der Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ in Kraft gesetzt.

Nach derzeitiger Rechtsprechung verstößt der Bebauungsplan gegen höherrangiges Recht, da eine gemeindliche Satzung sich in einen Bereich erstreckt, der innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt. Um rechtmäßige Zustände herzustellen wird der Bebauungsplan Reichenbach West 2 mittels der vorliegenden Satzung aufgehoben. Damit würde sich zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) richten. Die Gemeinde Reichenbach beabsichtigt, das Baugebiet aufgrund der vorhandenen Nachfragesituation nach Bauland zu erschließen. Um rechtssichere Zustände herzustellen wird der Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ in seiner Fassung vom 14.07.2008 aufgehoben. In einem weiteren Verfahren wird der Bebauungsplan „Reichenbach West 2 (2018)“ neu aufgestellt werden.

Auswirkung auf die Grundstückseigentümer, Eigentum (Art. 14 GG)

Für die Grundstückseigentümer bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Regelung grundsätzlich keine Einschränkung. Eine Bebauung wird nach Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 2 (2018)“ möglich sein.

**Umweltbericht
zur Aufhebung des Bebauungsplanes
„Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach**

In Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Da das Gebiet nach der Aufhebung als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten ist, erfolgt eine Prognose, wie sich das Gebiet nach der Aufhebung entwickeln könnte. Dabei wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Darlegung erfolgt nach § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

1.1. Schutzgut Mensch

Durch den Wegfall der geplanten inneren Erschließung entfällt eine Lärmquelle für die umliegende Bebauung.

Bewertung:

Der Verzicht auf die geplante Siedlungsverdichtung ist für umliegende Bewohner positiv zu werten.

1.2. Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die geplante Bodenversiegelung in Form von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen. Da nach der Aufhebung die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt, ist eine Bebauung und damit eine Versiegelung des Bodens grundsätzlich nicht möglich.

Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes verhindert den Eingriff in den Boden und ist damit positiv zu werten. Es wird damit dem § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Da es ohne Bebauungsplan nur zu wenigen Bautätigkeiten kommen kann, kann man davon ausgehen, dass sich vorhandene Arten ungestört entwickeln können.

Bewertung:

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen positiv zu werten.

1.4. Schutzgut Klima und Luft

Die Realisierung des Bebauungsplanes würde eine bauliche Verdichtung bedeuten. Ohne Bebauungsplan kann es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für das Kleinklima kommen.

Bewertung:

Der Erhalt der vorhandenen Grünflächen wird sich begünstigend auf das Kleinklima auswirken und ist damit für das Schutzgut Klima/Luft positiv zu werten.

1.5. Schutzgut Wasser

Die geplante Bodenversiegelung würde die Grundwasseranreicherung im betreffenden Gebiet reduzieren; ein Entfall der Planung verhindert diese Beeinträchtigung.

Bewertung:

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Wasser positiv zu werten.

1.6. Schutzgut Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes würde eine Veränderung des Landschaftsbildes bedeuten. Ohne Bebauungsplan kann es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild kommen.

Bewertung:

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Landschaftsbild positiv zu werten.

1.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter neutral zu werten.

2. Prognose über „Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung“
Bei einer Nichtdurchführung der Aufhebung mittelfristig von eine Veränderung des Umweltzustands durch die Erschließung und Bebauung ausgegangen werden.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufhebung ergeben sich keine nachteilige Auswirkungen. Es muss kein Ausgleich geschaffen werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ soll aufgehoben werden. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist nicht erschlossen worden. Grund für die Aufhebung ist die Herstellung rechtmäßiger Zustände.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat in der Sitzung vom 08.02.2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 2“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2018 angeschlagen an der Amtstafel am 05.03.2018 ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2018 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 08.02.2018 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 20.03.2018 bis 23.04.2018 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.03.2018 angeschlagen an der Amtstafel am 12.03.2018 ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2018 bis 02.07.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 22.05.2018 angeschlagen an der Amtstafel am 22.05.2018 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2018 behandelt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat mit dem Beschluss vom 26.07.2018 die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2018 beschlossen.

7. Inkrafttreten

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde am 01.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach und zusätzlich in der Gemeindeganzlei Reichenbach, Bodensteiner Str. 1, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.