

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WILLMERING
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan
Teilaufhebung des Bebauungsplanes
„An der Mühlwiese“
mit dessen 1. Änderung

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 31.03.2022
Entwurfsfassung: 14.07.2022
Satzungsfassung: 13.10.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke	4
2 Übersichtslageplan	5
3 Planzeichnung und Legende	6
4 Textliche Festsetzungen	9
5 Textliche Hinweise	9

Satzung

über die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ (B.Nr. 38.01.02) mit dessen 1. Änderung (B.Nr. 38.01.02.I)

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Willmering die **Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Mühlwiese“ mit dessen 1. Änderung** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 13.10.2022 festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flurstücke Nr. 375 (TF), 831/1 (TF), 829, 831/2, 878/6, 880/1, 880/2, 881 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering, mit insgesamt 16.398,90 m².

§ 2

Teilaufhebung / Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan „An der Mühlwiese“ (B.Nr. 38.01.02) und dessen 1. Änderung „An der Mühlwiese – Teilgebiet, Deckblatt Nr. 1“ (B.Nr. 38.01.02.I) werden im Geltungsbereich der Teilaufhebung aufgehoben. Innerhalb des Geltungsbereiches nach § 1 dieser Satzung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

§ 3

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Übersichtslageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise

§ 4

Inkrafttreten

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

Gemeinde Willmering, den 02.11.2022


.....
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



1 Verfahrensvermerke

1. AUFHEBUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ mit dessen 1. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 31.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.04.2022 bis 22.05.2022 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.04.2022 bis 22.05.2022 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

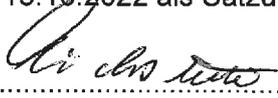
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.07.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis 29.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis 29.08.2022 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den 24.10.2022


.....
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.2022 wurde am 02.11.2022 ausgefertigt.

Gemeinde Willmering, den 02.11.2022


.....
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde Willmering hat den Bebauungsplan am 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Willmering, den 02.11.2022


.....
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



2 Übersichtslageplan

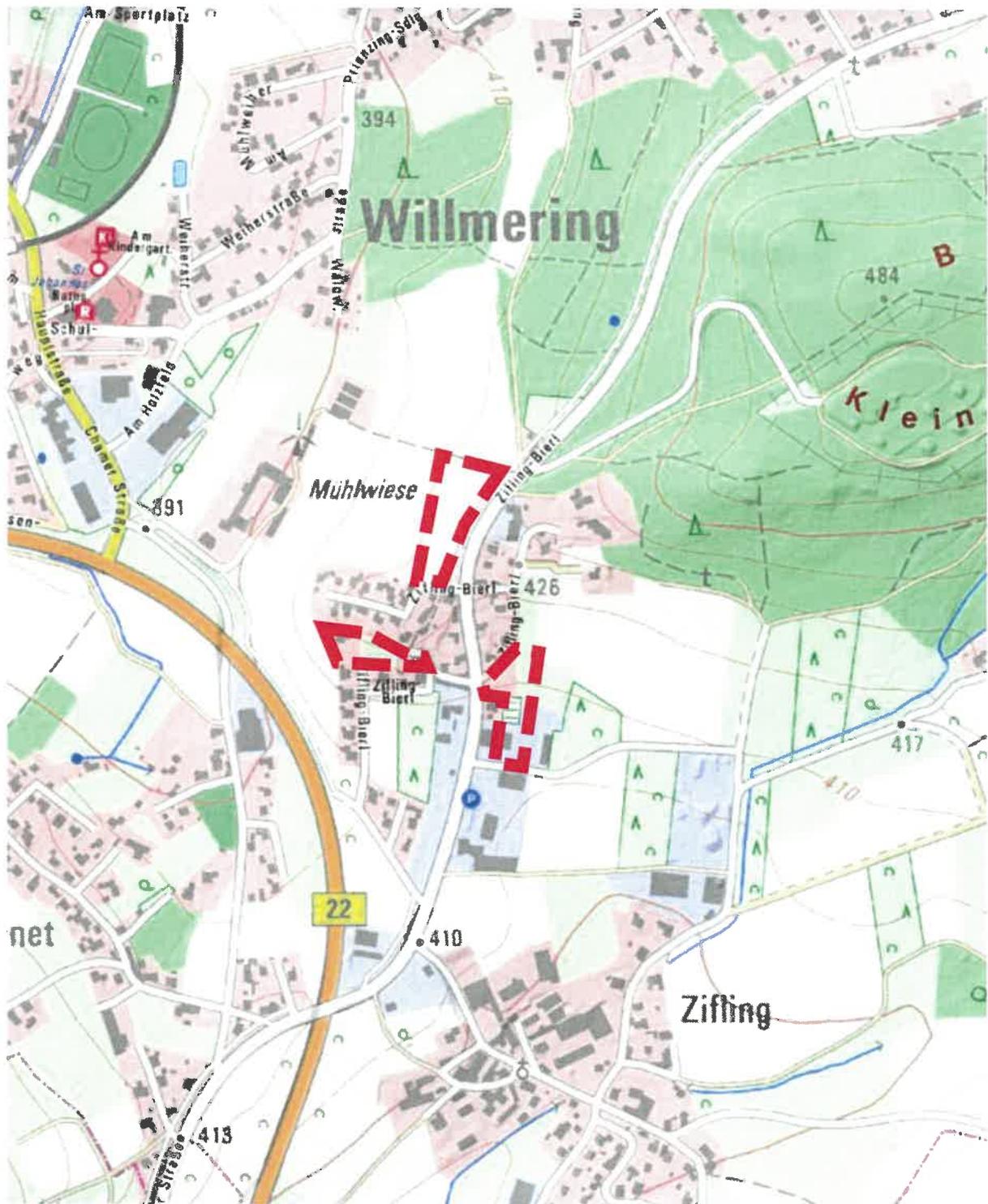
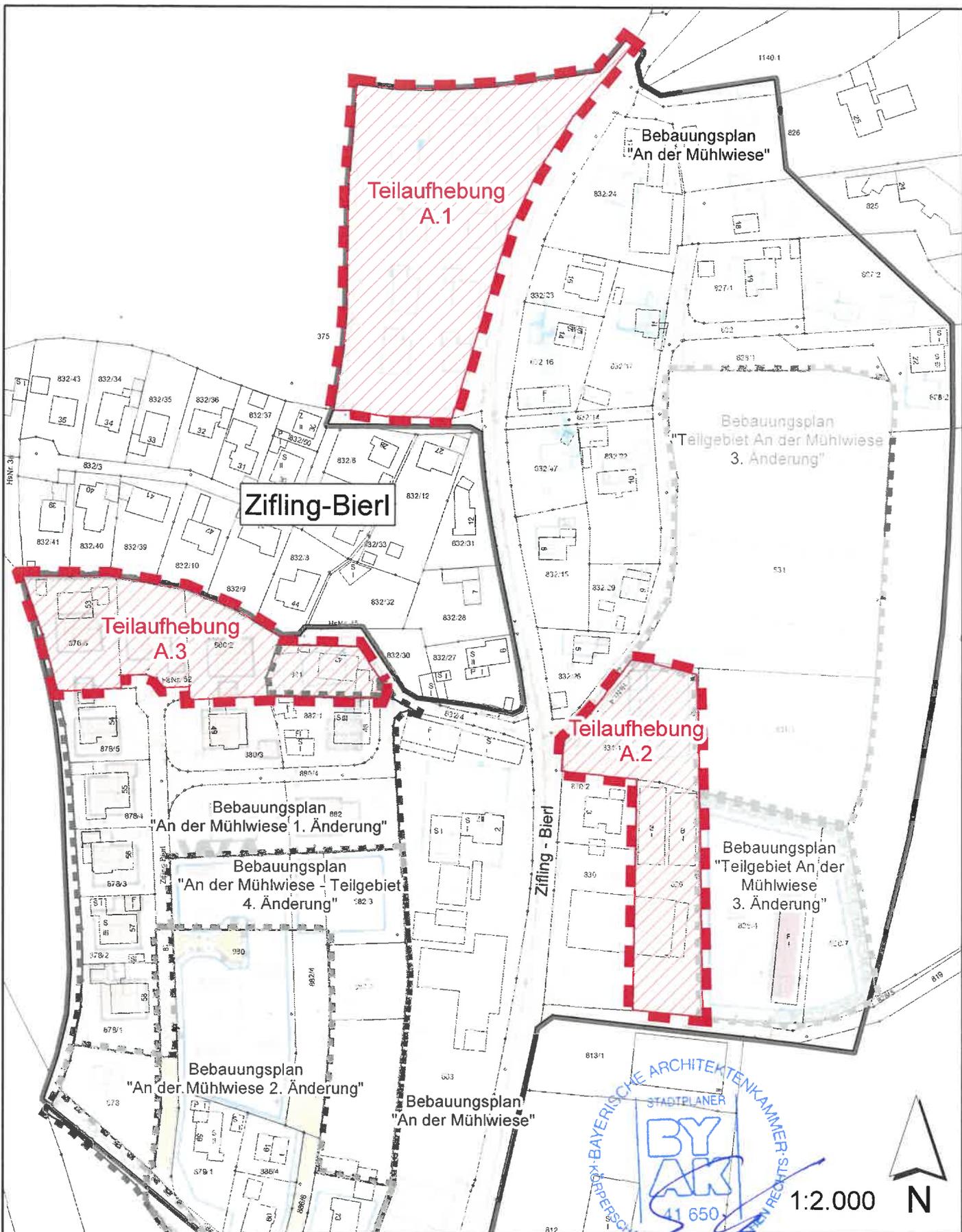


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage der Teilaufhebungsflächen (rot), o.M.

3 Planzeichnung und Legende



Teilaufhebung des Bebauungsplanes "An der Mühlwiese" m. dessen 1. Änderung Gemeinde Willmering



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Vorentwurf vom 31.03.2022
Entwurf vom 14.07.2022
Satzungsfassung vom 13.10.2022



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes "An der Mühlwiese" und "An der Mühlwiese 1. Änderung"

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans "An der Mühlwiese"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungsplanänderungen

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes "An der Mühlwiese" und "An der Mühlwiese 1. Änderung"

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans "An der Mühlwiese"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungsplanänderungen

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

4 Textliche Festsetzungen

Die gegenständliche Teilaufhebung beinhaltet die Herausnahme von allgemeinen Wohngebietsflächen auf Teilflächen des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ (B.Nr. 38.01.02) und dessen 1. Änderung „An der Mühlwiese – Teilgebiet, Deckblatt Nr. 1“ (B.Nr. 38.01.02.I).

Die vorliegende Teilaufhebung umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 375 und 831/1 sowie die Flurstücke Nr. 829, 831/2, 878/6, 880/1, 880/2, 881 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering, mit insgesamt 16.398,90 m².

Die oben genannten Flurstücke sind im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Aufhebungsbereiches treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

5 Textliche Hinweise

Wasserversorgung	Soweit beim Wasserversorger ‚Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe‘ den betroffenen Grundstücken eine Beitragspflicht bereits entstanden ist, bleibt diese auch weiterhin bestehen. Auf die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Sitz Cham, Landkreis Cham, wird hingewiesen.
------------------	---

GEMEINDE

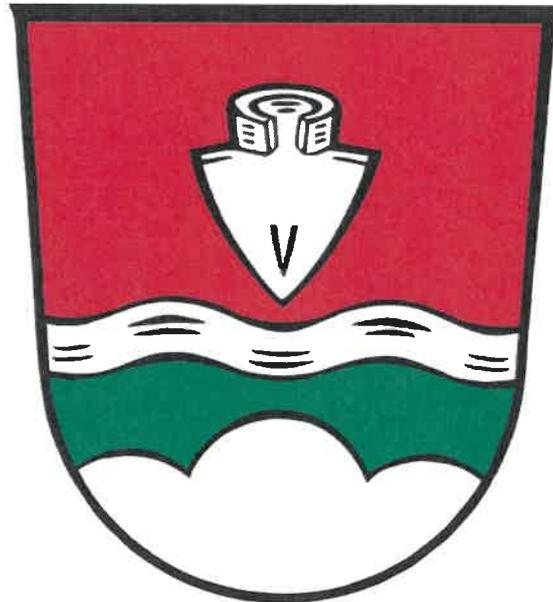
WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Mühlwiese“ mit dessen 1. Änderung - Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Ortman & Co. AG

Vorentwurfsfassung: 31.03.2022

Entwurfsfassung: 14.07.2022

Satzungsfassung: 13.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	3
1.1	Anlass, Ziele, Zweck der Aufhebung	3
1.2	Lage und Dimension	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Verfahrenswahl	6
1.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
1.4.1	Erschließung und technische Infrastruktur	6
1.4.2	Denkmalschutz	7
1.4.3	Altlasten	7
1.4.4	Biotope	7
1.4.5	Natur- und Landschaftsschutz	7
1.4.6	Belange des Umweltschutzes	8
1.4.7	Artenschutzrechtliche Belange	8
1.4.8	Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
2	ANLAGE – Umweltbericht	10
2.1	Einleitung	10
2.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	10
2.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	10
2.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	11
2.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung	12
2.3.1	Schutzgut Mensch	12
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	12
2.3.3	Schutzgut Boden	12
2.3.4	Schutzgut Wasser	13
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	13
2.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	14
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.5	Zusätzliche Angaben	14
2.5.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	14
2.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	15
2.5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
2.6	Zusammenfassung	15

1 Begründung

1.1 Anlass, Ziele, Zweck der Aufhebung

Bebauungspläne, die nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen entsprechen, können insgesamt oder in Teilbereichen aufgehoben werden, um die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in dem betreffenden Bereich wieder (allein) auf die Grundlage der §§ 34 oder 35 BauGB umzustellen.

Die Gemeinde Willmering beabsichtigt die teilweise Aufhebung von Wohnbauflächen im Ortsteil Ziffling.

Die vorliegende Teilaufhebung setzt alle Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ einschließlich dessen 1. Änderung innerhalb der Aufhebungs-Geltungsbereiche außer Kraft. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Aufhebung umfasst drei Teilflächen.

Der Teilaufhebung liegen unterschiedliche Anlässe, Zielsetzungen und Zwecke je nach Teilbereich (vgl. Abb. 2 u. 3) zu Grunde:

A.1: Da nunmehr feststeht, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Teilfläche dauerhaft nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung steht, ist es geboten, den betreffenden Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 375 (Teilfläche) der Gemarkung Willmering aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ (B.Nr. 38.01.02) heraus zu nehmen und die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche langfristig festzuschreiben.

Bei dem betroffenen Grundstücken handelt es sich um hofnahe Grundstücke eines Vollerwerbsbetriebes, der ökologisch u.a. mit Weidehaltung bewirtschaftet wird.

Dieser Bewirtschaftungsform will die Gemeinde durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Rechnung tragen und in ihrem derzeitigem Umfang sichern.

Zudem soll für die Entwicklung neuer Baugebiete an anderer Stelle im Gemeindegebiet, gemäß den Entwicklungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, Bauflächen aufgegeben werden.

Für diese Flächen soll zusätzlich auch die Rücknahme aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering erfolgen.

A.2: Die Flächen im Umgriff des bestehenden Gartenbaubetriebs dienen dessen betrieblichen Zwecke, sind teilweise bebaut und stehen absehbar nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung.

Ziel der Gemeinde ist es zudem den Betrieb im Bestand zu sichern und weiterhin potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Betriebsgrundstück zu erhalten.

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans sind darüber hinaus nicht mehr zeitgemäß. Deshalb sollen sich künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

A.3: Das bereits bebaute und weitgehend fertig gestellte Baugebiet „An der Mühlwiese“ hat sich über Jahrzehnte entwickelt. Ziel der Aufhebung des aktuell gültigen Bebauungsplans im Teilbereich A.3 ist die Innenentwicklung bzw. der Lückenschluss innerhalb

des Aufhebungsbereiches. Deshalb soll auf die detaillierten und gestalterisch ambitionierten Regelungen des bestehenden / älteren Bebauungsplans, die immer wieder Befreiungen erforderten, zugunsten einer zeitgemäßen Bebauung verzichtet werden.

Eine Steuerung der zu erwartenden An-, Um- und Ersatzbauten auf der Grundlage des § 34 BauGB ist ausreichend.

Es erfolgt eine Teilaufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ mit dessen 1. Änderung. Der in Kraft bleibende Teil kann selbstständig fortbestehen und es ergeben sich keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Teil, da die Gebiete ganz überwiegend bebaut und als eine geschlossene städtebauliche Einheit erkennbar sind.

Künftige Bauvorhaben sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

1.2 Lage und Dimension

Das Gemeindegebiet von Willmering liegt zentral im Landkreis Cham und grenzt an die Gemeinde Waffenbrunn sowie das Stadtgebiet der Kreisstadt Cham an. Die Ortschaft Willmering liegt rund 3 km nördlich von Cham.

Die Aufhebungsflächen umfassen acht (Teil-)Flurstücke der Gemarkung Willmering verteilt auf drei Teilbereiche:

Aufhebungsteilbereich	Fl.Nr. (Gemarkung Willmering)	Fläche [m ²]
A.1	375 (TF)	8.064
A.2	829, 831/1 (TF), 831/2	4.152
A.3	878/6, 880/1, 880/2, 881	4.183
gesamt		16.399

Die Teilbereiche liegen ca. 700 m (süd-)östlich vom Ortskern von Willmering entfernt im Ortsteil Zifling.

Die Teilfläche A.1 fällt von Osten nach Westen hin ab. Die Teilflächen A.2 und A.3 sind von Norden nach Süden geneigt.

Die Aufhebungsflächen sind größtenteils unbebaut. Die Teilfläche A.1 wird vollständig landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Osten an weitere Landwirtschaftsflächen an. Östlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße ‚Zifling-Bierl‘. Im Süden schließen sich die Siedlungsbereiche des Ortsteils Zifling an.

Innerhalb der Teilfläche A.2 ist das Flurstück Nr. 829 bereits teilweise bebaut. Neben den Wohnnutzungen des Ortsteils im Westen schließen sich im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Des Weiteren grenzen gewerbliche Nutzungen im Osten und Süden an.

Die Teilfläche A.3 ist bereits teilweise wohnbaulich genutzt und bebaut. Sie liegt umgeben von Einzelhausbebauung am Ostrand einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Insgesamt umfassen die drei Teilaufhebungsflächen rd. 1,6 ha.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplans überwiegend als vorhandene bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bereich der Fl.Nr. 829, Teilaufhebungsfläche A.2, sind darüber hinaus die Flächen einer bestehenden Erwerbsgärtnerei dargestellt.

Die Teilfläche A.1 soll für die Entwicklung neuer Baugebiete an anderer Stelle im Gemeindegebiet, gemäß den Entwicklungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, als Baufläche aufgegeben werden.

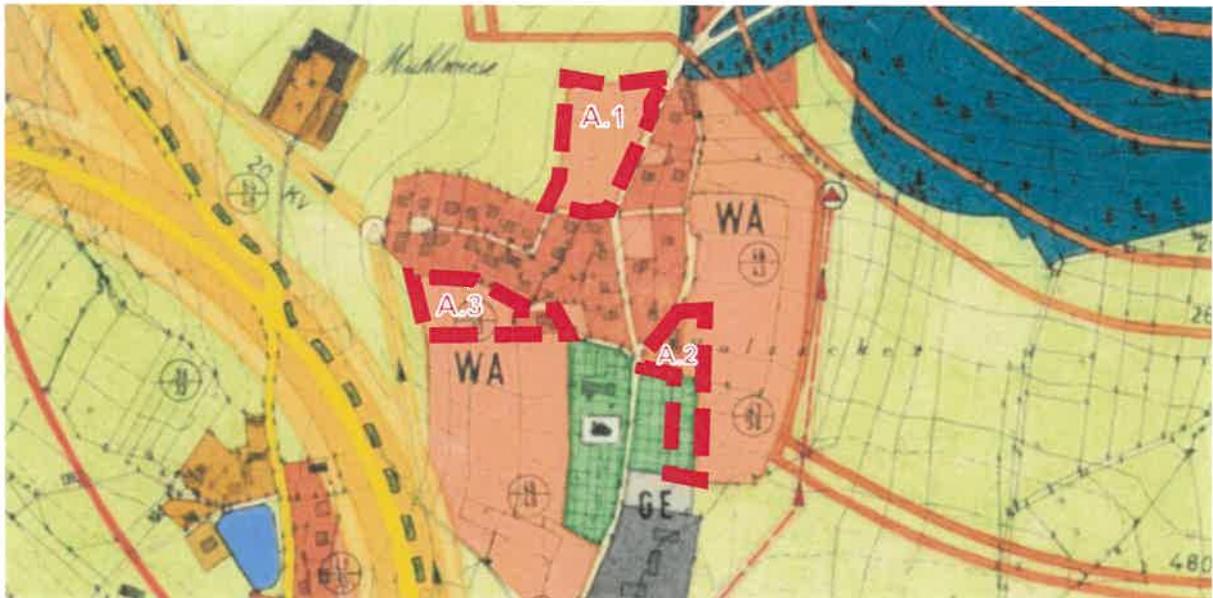


Abb. 1: Lage der Aufhebungsflächen A.1-A.3 (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Willmering, o.M.

Entsprechend soll die Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Rücknahme der bisher dargestellten Wohnbauflächen erfolgen.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsgültige Bebauungsplan sowie dessen 1. Änderung setzen die Flächen innerhalb der Aufhebungsbereiche als allgemeines Wohngebiet fest.

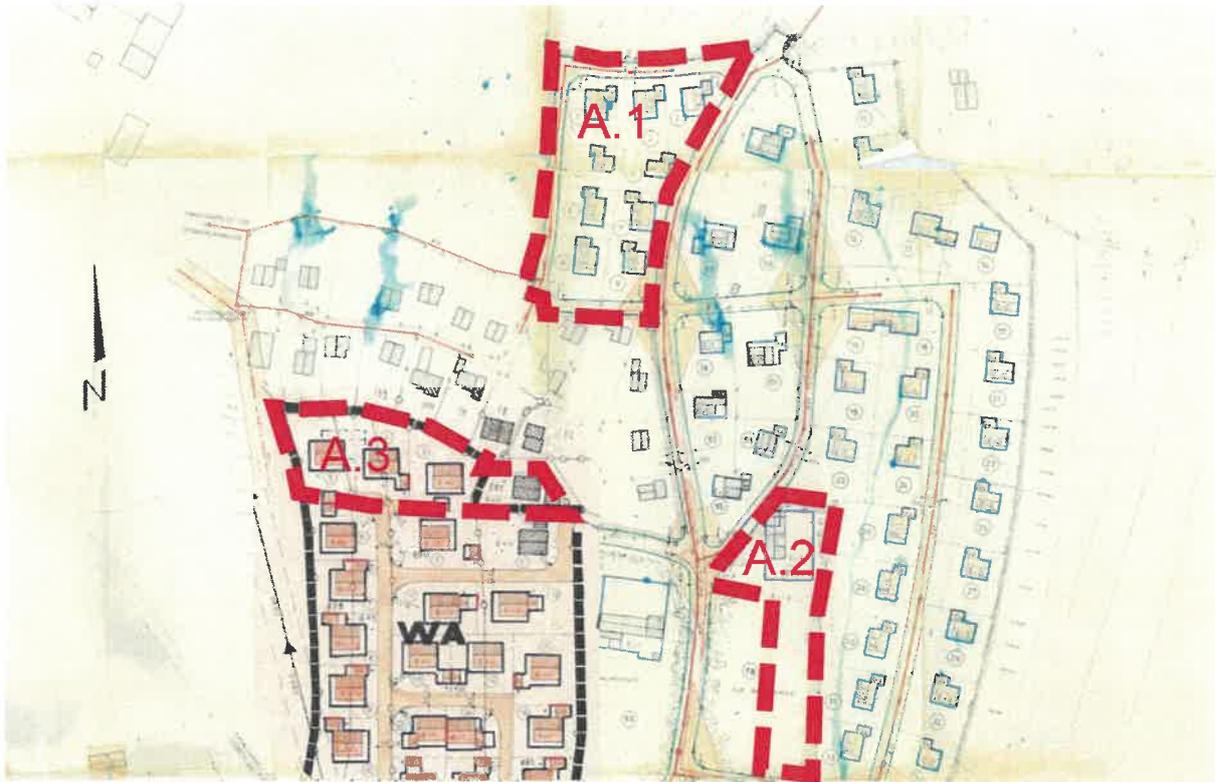


Abb. 2: Lage der Aufhebungsflächen A.1-A.3 (rot) im wirksamen Bebauungsplan "An der Mühlwiese" und 1. Änderung „An der Mühlwiese – Teilgebiet, Deckblatt Nr. 1“, o.M.

Die Aufhebungsteilfläche A.2 liegt zudem im Bereich einer Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB in Kraft getreten am 06.04.1978.

1.3.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im Regel-Verfahren i.S.d. § 1 Abs. 8 BauGB teilweise aufgehoben.

1.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

1.4.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Hinsichtlich der **Erschließung und technischen Infrastruktur** ergeben sich keine Änderungen und damit keine wesentlichen Auswirkungen für die Aufhebungsbereiche.

Die verkehrstechnische Erschließung kann weiterhin über die Straße Zifling-Bierl, erfolgen. Diese ist ausreichend dimensioniert und verbindet den Ortsteil Zifling-Bierl mit der Bundesstraße B 22 (Cham – Weiden i.d. Opf.).

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Aufhebungsflächen ist unverändert gewährleistet.

Der nächstgelegene Bahnhofspunkt befindet sich in Willmering, ca. 1,2 km Richtung Nordwesten.

Die Versorgung der Planungsflächen mit **Trink- und Brauchwasser** ist über die bestehenden Netze des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe gesichert.

Innerhalb der Straße Zifling-Bierl befindet sich die nächstgelegene Trinkwasserleitung (DN 50).

Eine möglicherweise Bebauung der Planungsfläche könnte an die zentrale **Abwasserbeseitigung** der Gemeinde Willmering angeschlossen werden.

In der Straße Zifling-Bierl besteht ein Mischsystem welches das Schmutzwasser zur Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Willmering und Waffenbrunn (AZV) weiterleitet.

Die Teilaufhebung wirkt sich nicht wesentlich auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation aus.

Das auf den Planungsflächen anfallende **Niederschlagswasser** wird der Topografie folgend abfließen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird weiterhin in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der **Brandschutz** ist ausreichend sichergestellt. Die Straße Zifling-Bierl sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Das Wasserleitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch. Die leistbare Löschwasserversorgung beträgt 96 m³/h über 2 Stunden.

Die bestehende **Stromversorgung** und der Anschluss an das **Telekommunikationsnetz** in den bestehenden Straßen ist durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Straße Zifling-Bierl sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der Müllentsorgung.

1.4.2 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen und weiten Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

1.4.3 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb der Aufhebungsbereiche sind nicht bekannt.

1.4.4 Biotope

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG geschützt oder gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

1.4.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Aufhebungsflächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007) (gelbe Schraffur).

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) (grüne Punkte) verlaufen rd. 250 m östlich.

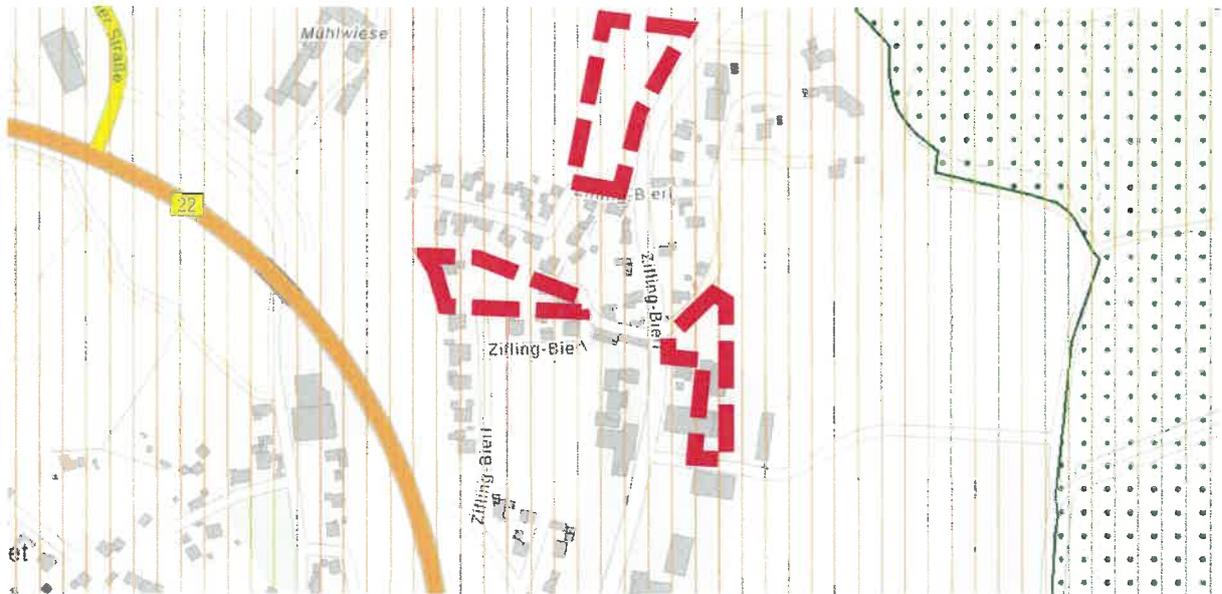


Abb. 3: Lage der Aufhebungsbereiche (rot) im Kontext von Naturpark (gelb) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzziele durch die Planung ist nicht zu erwarten.

1.4.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

1.4.7 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Lebensraumausstattung der Aufhebungsbereiche sind Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie sowie Fledermausarten zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Planungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze und Fledermausquartiere befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits erfolgten gewerblichen Nutzung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen, Gebäude) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes/Quartiers nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt.

Im Wirkraum bestehen zudem ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Außerdem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und Straßen angrenzt sowie bereits landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt wird und so anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Ziffling bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Hauptstraße, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die vorbereitende Bauleitplanung erheblich betroffen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch Teilaufhebung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

1.4.8 Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Aufhebung des Baurechts findet im Plangebiet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Die Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich ist somit nicht gegeben.

2 ANLAGE – Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Willmering beabsichtigt die teilweise Aufhebung von Wohnbauflächen im Ortsteil Ziffling.

Die vorliegende Teilaufhebung setzt alle Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ einschließlich dessen 1. Änderung innerhalb der Aufhebungs-Geltungsbereiche außer Kraft. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Aufhebung umfasst drei Teilflächen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird durchgeführt, da die städtebaulichen Ziele im Planungsgebiet bereits weitestgehend erreicht sind. Zum einen soll die Innenentwicklung bzw. der Lückenschluss innerhalb des Aufhebungsbereiches erreicht werden. Deshalb soll auf die detaillierten und gestalterisch ambitionierten Regelungen des bestehenden / älteren Bebauungsplans, die immer wieder Befreiungen erforderten, zugunsten einer zeitgemäßen Bebauung verzichtet werden. Eine Steuerung der zu erwartenden An-, Um- und Ersatzbauten auf der Grundlage des § 34 BauGB ist ausreichend.

Darüber hinaus soll für die Entwicklung neuer Baugebiete an anderer Stelle im Gemeindegebiet, gemäß den Entwicklungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, Bauflächen aufgegeben werden.

Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 1,6 ha.

2.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtaufhebung des Bebauungsplans würden weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ und dessen Änderung gelten. Eine Änderung des Umweltzustandes im Planungsgebiet würde sich dadurch nicht ergeben. Die Aufhebungsteilflächen würden weiterhin landwirtschaftlich bzw. im Rahmen des Erwerbsgartenbaus genutzt bzw. bestünden als anthropogen beeinträchtigte Brache fort.

Im Falle einer Bebauung würde es sich um Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB handeln und Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans greifen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Damit bleiben Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, Boden und Wasser aus. Die aktuell bestehenden Verhältnisse bleiben somit unverändert.

Es sind weiterhin Anpassungen und Ergänzungen innerhalb der Teilaufhebungsflächen zulässig. Mögliche Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach den Anforderungen des § 34 BauGB einfügen.

2.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Willmering dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Willmering als kreisangehörige Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Daneben liegt die Gemeinde an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Cham und Furth im Wald.

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.

In ca. 1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)“.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Bodenschutzziele ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz als auch nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“. Diese werden als zu berücksichtigender Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden angewendet. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Willmering im Flächennutzungsplan derzeit nicht vor.

Die Aufhebung erfolgt auch nach dem Vorranggrundsatz der Innenentwicklung. Mit der Aufhebung ist eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB erleichtert möglich.

2.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Aufhebungsteilbereiche sind weitestgehend unbebaut und teilweise intensiv landwirtschaftlich (A.1) bzw. durch eine Erwerbsgärtnerei (A.2) genutzt.

Der Aufhebungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Aufhebungsteilflächen sind bisher im Wesentlichen durch die bestehende, umliegenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet mit Anliegerstraßen geprägt.

Ein schalltechnisches Gutachten ist nicht erforderlich.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Straßengräben, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen (vgl. Abs. 1.4.7).

Östlich der Planungsflächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01).

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG geschützt oder gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Aufgrund der bestehenden, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, des Erwerbsgartenbaus sowie vorhandenen Bebauung, tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier bzw. Pflanzenwelt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da auch nach der Aufhebung die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften des BauGB (§ 34) geregelt ist. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die Planungsflächen sind bisher landwirtschaftlich, gärtnerisch sowie baulich genutzt und dementsprechend bereits teilweise überbaut und zum einen geringen Teil versiegelt bzw. bodenstrukturell verändert. Naturnaher Bodenaufbau ist nicht zu erwarten.

Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da für das Teilgebiet A.1 weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen und auf den Teilaufhebungsflächen A.2 und A.3 durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Bestand maßgebend ist.

Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Im Aufhebungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Aufhebungsbereiche grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die wohnbaulich genutzten Flächen von Ziffling an.

Die Teilfläche A.1 fällt von Osten nach Westen hin ab. Die Teilflächen A.2 und A.3 sind von Norden nach Süden geneigt.

Die Aufhebungsflächen sind größtenteils unbebaut.

Aufgrund der Lage und bisherigen landwirtschaftlichen, gartenbaulichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Aufhebungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Ziffling.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Ziffling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Aus der teilweisen Aufhebung ergeben sich keine Umweltauswirkungen hinsichtlich der klein-klimatischen Effekte, Kaltluftentstehung oder Ventilationsbahnen.

2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Innerhalb von Zifling prägen überwiegend die Bebauungen der Wohnhäuser aber auch der ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie die Betriebsflächen eines mittelständischen Bauunternehmens das Ortsbild. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche o.ä. ist nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und Topografie entsteht keine Fernwirkung.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

Der Aufhebungsbereich umfasst drei Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ und dessen 1. Änderung.

Da die städtebaulichen Ziele im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans und das Einfügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmäler in den Aufhebungsbereichen und im weiteren Umfeld vorhanden. Angaben über weitere, beachtenswerte Güter liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

Mögliche Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der genannten Eigenart der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen derzeit nicht erforderlich.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zu den Schutzgütern wurden aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplans keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der baulichen Nutzung.

2.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

- keine -

2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.6 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ mit dessen 1. Änderung im Süden der Gemeinde Willmering vor. Der ca. 1,6 ha große Aufhebungsbereich umfasst drei Teilflächen. Diese grenzen an wohnbaulich, landwirtschaftlich sowie gewerblich genutzte Bauflächen an.

Der Aufhebungsbereich selbst ist überwiegend unbebaut.

Innerhalb des Aufhebungsbereiches sind künftige Bauvorhaben nach der Aufhebung nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen und müssen sich nach dessen Anforderungen einfügen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlich geänderten Nutzungsmöglichkeiten.

Die teilweise erfolgende Aufhebung des Bebauungsplans bewirkt für sich keine wesentliche Änderung am Status quo in Bezug auf die Schutzgüter der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB.

Die Gebäude im Aufhebungsbereich haben Bestandsschutz. Die Teilaufhebung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weil diese dem Planungsziel widersprechen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebiete und für die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG vor.

In den Teilaufhebungsflächen finden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts statt. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Aufhebungsverfahren kann nicht erkannt werden.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.