

# Gemeinde Arnschwang



## Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordost“ (B. Nr. 01.01.01) mit dessen 1. Änderung (B. Nr. 01.01.01.I)



## **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Nordost“ mit dessen 1. Änderung**

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat Arnschwang in seiner Sitzung am 07. August 2023 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordost“ mit dessen 1. Änderung als Satzung beschlossen.

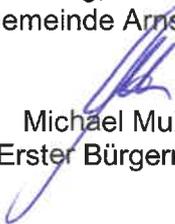
### **§ 1**

Die Aufhebung des seit 01.06.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordost“ (B. Nr. 01.01.01) und der seit 12.06.1978 rechtskräftigen 1. Änderung (B. Nr. 01.01.01.I) ist beschlossen.

### **§ 2**

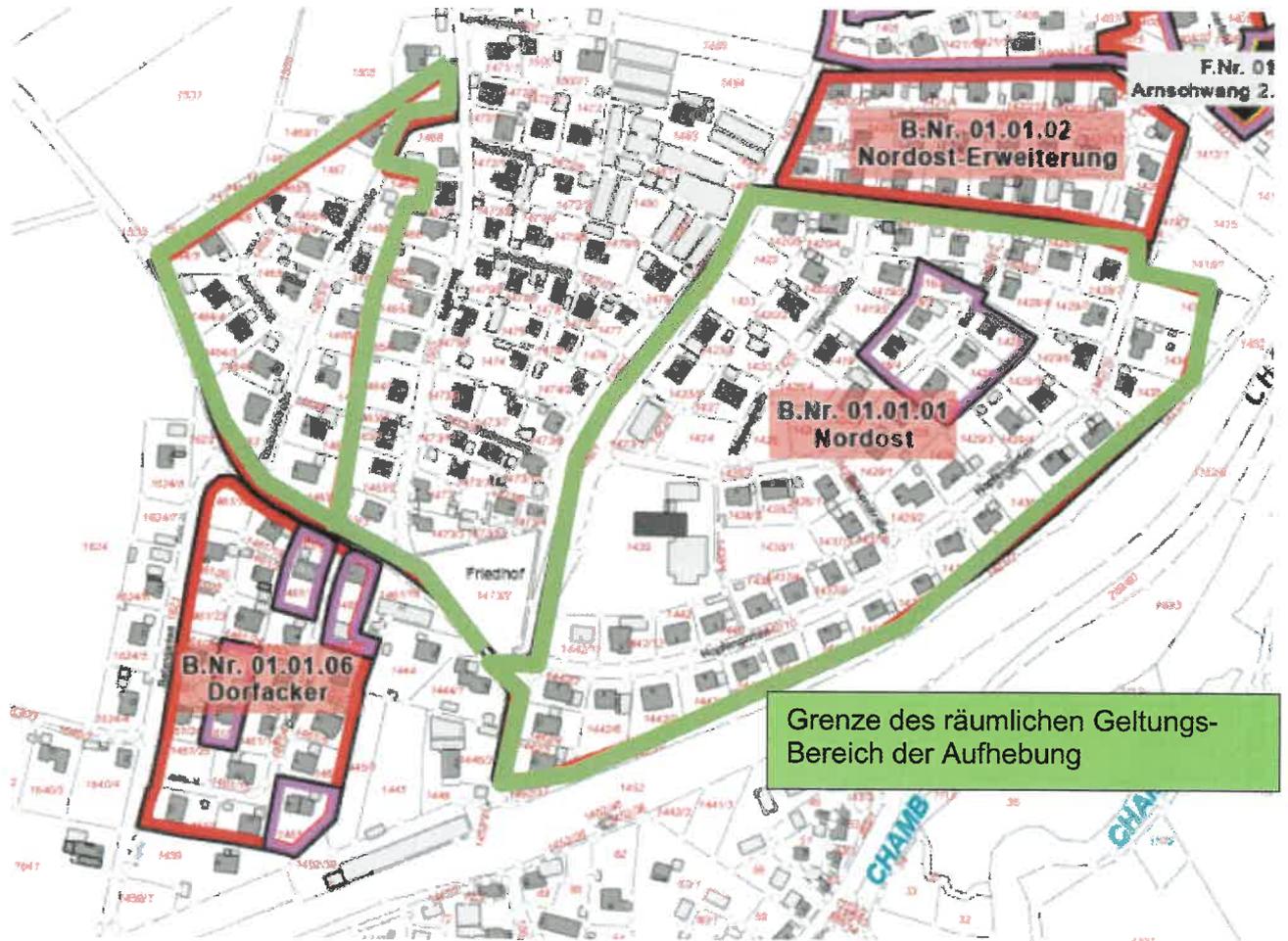
Dieser Aufhebungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Arnschwang, 08. August 2023  
Gemeinde Arnschwang

  
Michael Multerer  
Erster Bürgermeister



Aufhebung des Bebauungsplanes „Nordost“ mit dessen 1. Änderung



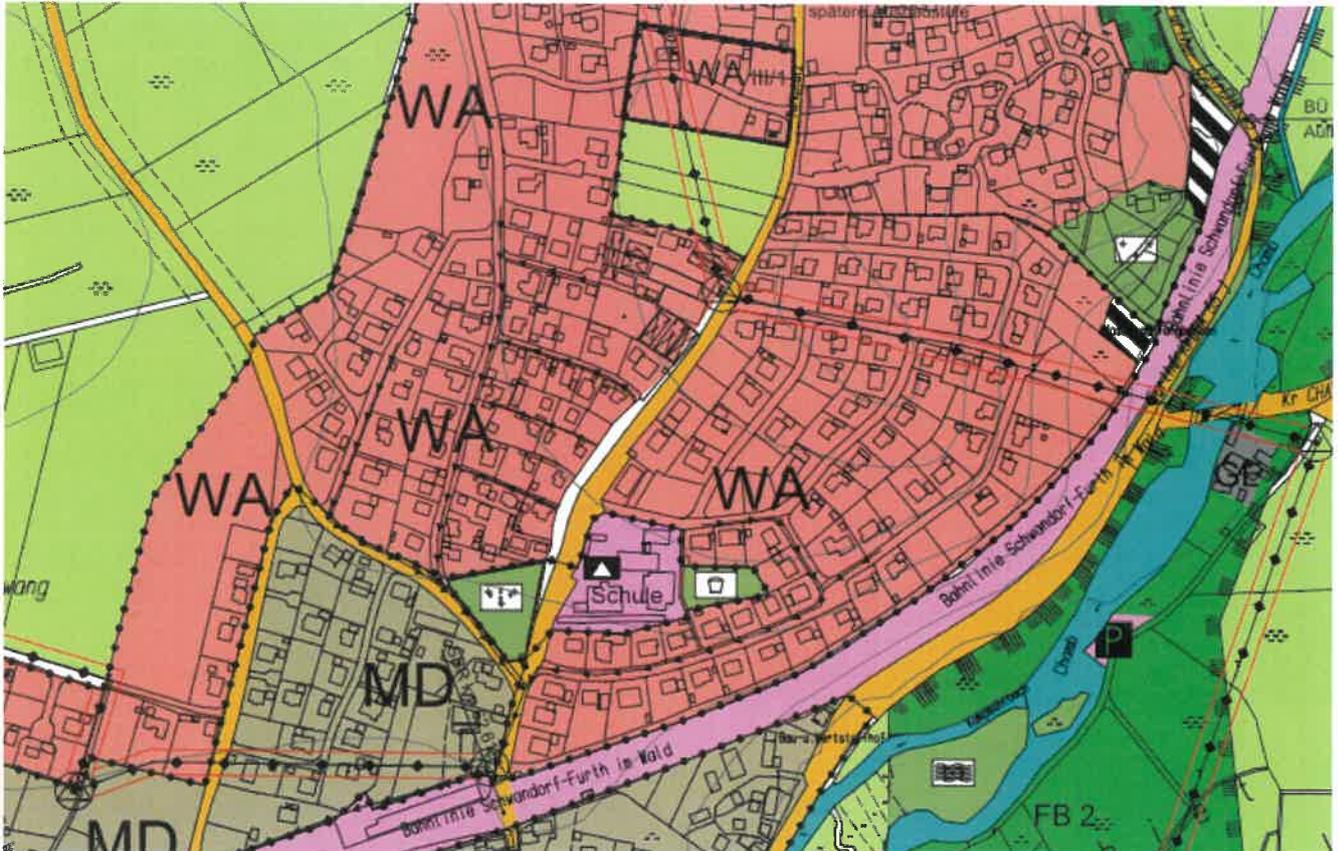
ohne Maßstab

## 1. Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.



#### Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.

### 1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

#### Grundlage

Am 01.06.1972 hat der Bebauungsplan „Nordost“ und am 12.06.1978 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.

Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich als ein

## Aufhebung des Bebauungsplanes „Nordost“ mit dessen 1. Änderung

allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise festgelegt.

### **Ziele der Bebauungsplanaufhebung**

Für das in weiten Teilen baulich genutzte Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB und teilweise gemäß § 34 BauGB als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Soweit Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung kein Vorbild haben, können diese – unter Beachtung von § 15 BauNVO – nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein.

### **1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung der Bauleitpläne findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

## **2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

### **2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1972 und 1978 sollen auf Grund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden. Unter anderem die engen Baugrenzen und die zwingende Festlegung der Geschosshöhe stehen den Interessen der Eigentümer vor allem bei Um-/Anbauten und Nachverdichtung entgegen.

### **2.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze**

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.; ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich.

### **2.3 Bestandsaufnahme**

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **Schutzgut Boden**

## Aufhebung des Bebauungsplanes „Nordost“ mit dessen 1. Änderung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgebiet Boden findet somit nicht statt.

### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende wohnbauliche Nutzung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt, kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkung mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Auf dem Plangebiet ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

## **2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1972 und 1978, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

## **2.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/Bilanzierung**

Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

## **2.6 Zusammenfassung**

Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, das für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff. BauGB besteht. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Arnschwang hat in seiner Sitzung am 20. März 2023 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nord-Ost“ mit dessen 1. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 21. März 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 21. März 2023 bis 02. Mai 2023 stattgefunden.

Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2023 mit Mail vom 21. März 2023 mit Fristsetzung bis zum 02. Mai 2023 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Juni 2023 bis 03. Juli 2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Mai 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom 26. Mai 2023 unter Fristsetzung bis zum 03. Juli 2023 beteiligt.

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss vom 07. August 2023 den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07. August 2023 als Satzung beschlossen.

Arnschwang, 08. August 2023  
Gemeinde Arnschwang

  
Michael Multerer  
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. August 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Aufhebungsbebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Arnschwang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Arnschwang, 08. August 2023  
Gemeinde Arnschwang

  
Michael Multerer  
Erster Bürgermeister

