Aufhebung
des Bebauungsplanes
„Zellertal“

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

Planverfasser

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

Stadt Bad Kötzting

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

Inhalt

Satzung 3
A. Begründung 4
B. Umweltbericht 8
C. Verfahrensvermerke 10
D. Übersichtslageplan M=1/10.000 11
E. Aufhebungsbebauungsplan M=1/2.000 12

Satzung

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Alt. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat Bad Kötzting in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zellertal“ mit dessen 16 Deckblattänderungen und dessen Erweiterung als Satzung beschlossen.

§ 1 Aufhebungsbeschluss

Die Aufhebung des seit 23.09.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zellertal“ mit dessen 16 Deckblattänderungen und dessen Erweiterung ist beschlossen.

§ 2 Inkrafttreten

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

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

A. Begründung

Rechtsgrundlage

Die Stadt Bad Kötzting hat am 20.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Zellertal“ aufzuheben.

Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne für kleinere Bereiche innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Eine Aufhebung der Bebauungspläne kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die so genannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf. Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Lage und Erläuterung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Bad Kötzting. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Wohnhäuser in offener Bauweise sowie im Süden gemischte Nutzungen und im Westen Gewerbebetriebe.

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; 622/21; 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 Kötzting.

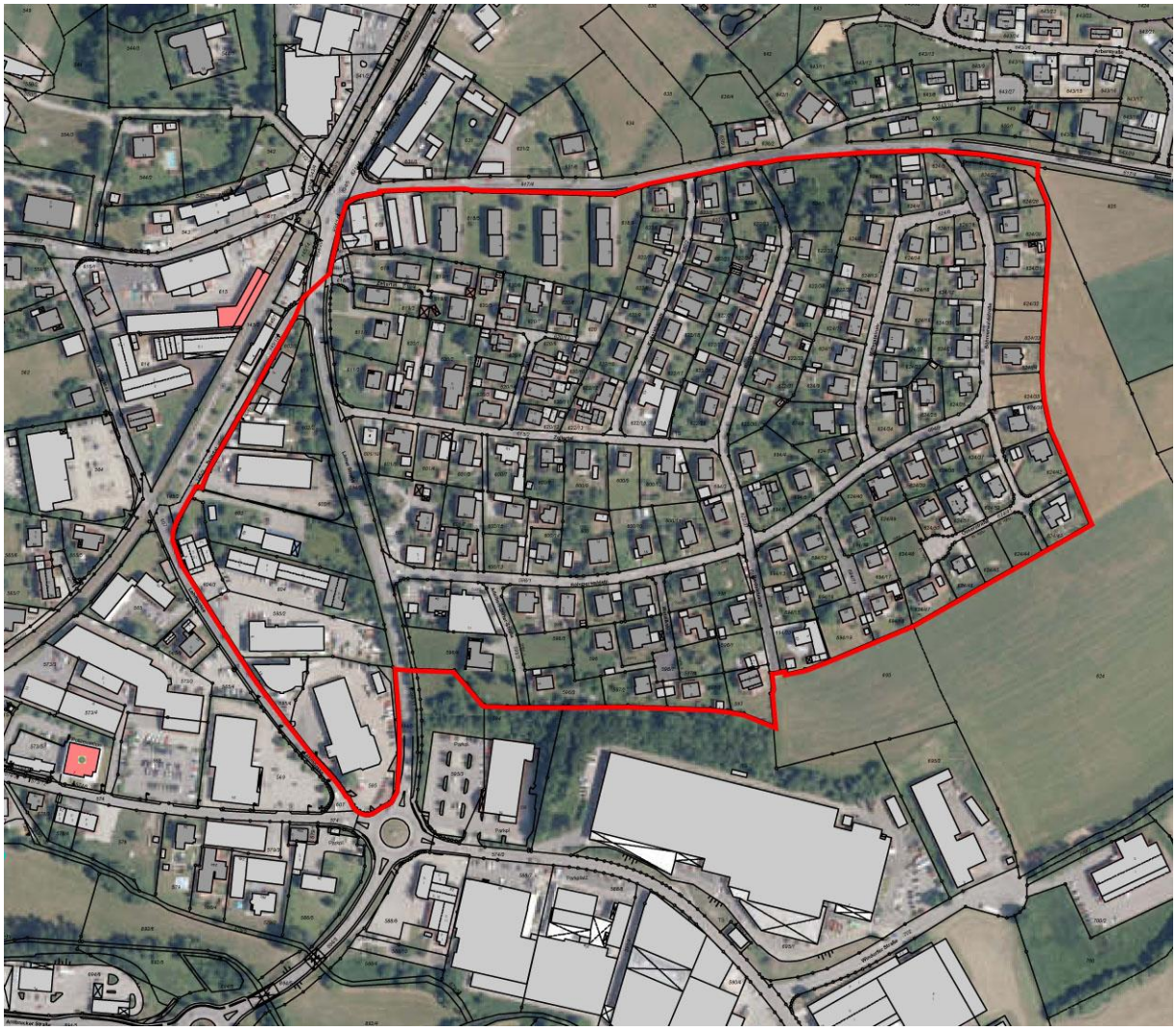
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 18,86 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Zellertal“ und dessen 16 Deckblattänderungen und dessen Erweiterung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung im Anhang entnommen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind teilweise umgesetzt und stellen nur einen sehr geringen Teil des Geltungsbereichs dar. Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld selbst befinden sich keine Denkmäler.

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen komplett erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers und Abfalls sind gesichert.

Luftbild des Plangebiets – M = 1/5.0.00:



.

Anlass, Erforderlichkeit, Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zellertal“ ist seit 23.09.1963 rechtskräftig. Ziel der Planung war es, mit dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Zu dem Bebauungsplan gibt es inzwischen 16 (!) Deckblattänderungen und 1 Erweiterung. Der größte Bereich des Baugebiets „Zellertal“ ist als Allgemeines Wohngebiet (14,20 ha) festgesetzt, eine

Teilfläche im Süden ist als Mischgebiet (2,05 ha) definiert, eine Teilfläche im Westen ist als Gewerbegebiet (2,61 ha) definiert. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden.

Für das in weiten Teilen baulich genutzten Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung deshalb 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.

Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

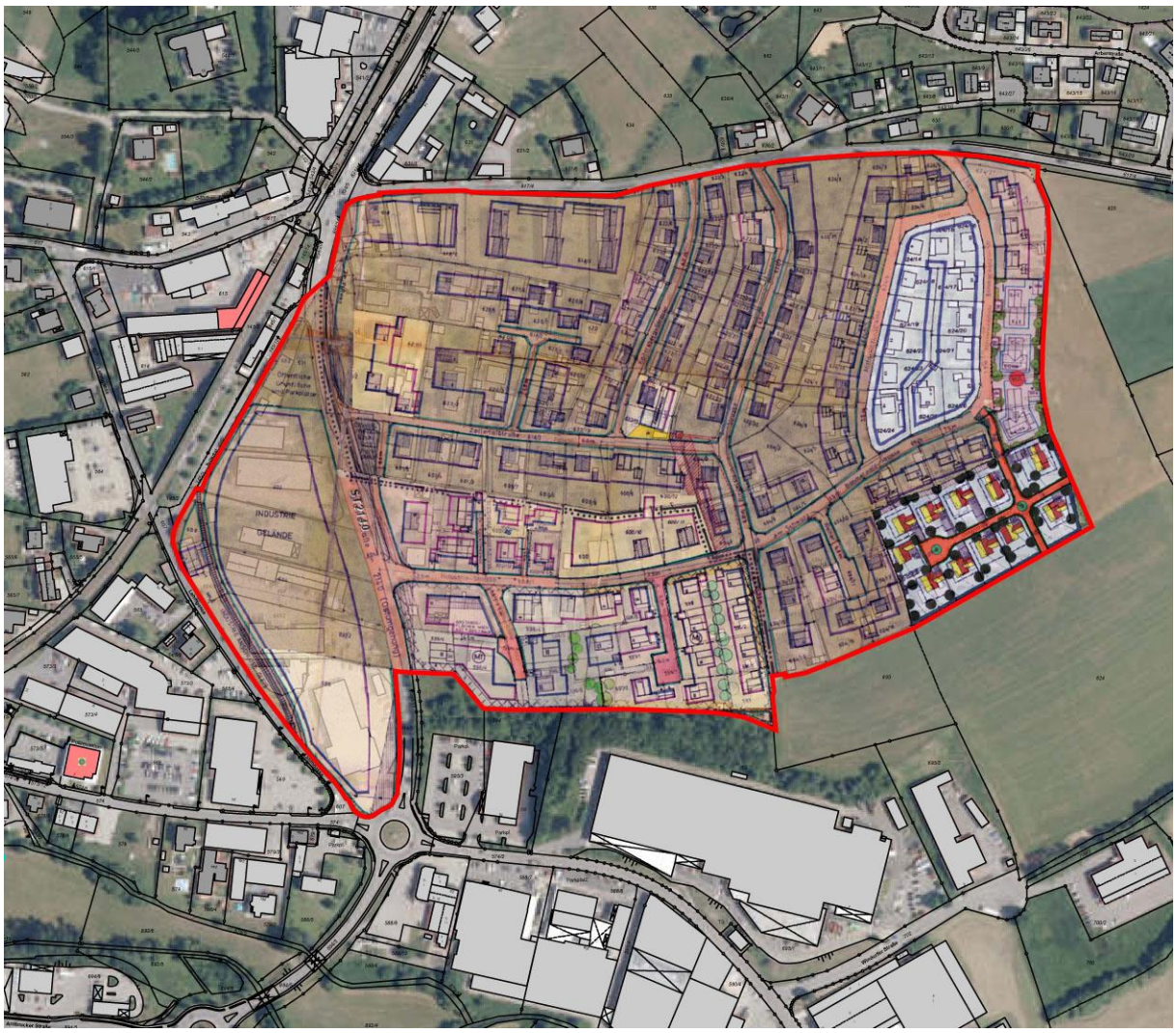
Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, nach Süden als Mischgebiet und nach Westen als Gewerbegebiet dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.

Derzeit gültiger Flächennutzungsplan, M=1/5.000:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist fast komplett erfolgt. Dies ist auf dem Luftbild ist zu erkennen.

Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan und Luftbild, M=1/5.000



Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Bebauungsplanaufhebung

Das ursprüngliche Planerfordernis für den Bebauungsplan „Zellertal“ ist entfallen, da das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen entwickelt worden ist.

Mit Inkrafttreten der Aufhebung richten sich alle weiteren Genehmigungen von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

B. Umweltbericht

Die Stadt Bad Kötzting hat am 20.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Zellertal“ aufzuheben. Der Aufhebung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Die Aufhebung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1 Abs. (6) Satz 7 BauGB. Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

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 i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Bestandsaufnahme

Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Im Biotopkataster sind keine Biotopflächen ausgewiesen. Das bestehende Baugebiet liegt im Stadtgebiet von Bad Kötzting und ist im Süden, Osten und Norden von weiterer Bebauung umgeben. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner größeren Versiegelung der Flächen über das Maß des rechtswirksamen Bebauungsplans hinaus, da der Bebauungsplan keinen Maximalwert für die GRZ definiert. Von daher gelten im Geltungsbereich bereits die Maximalwerte, die in der Baunutzungsordnung für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete definiert sind. Für Arten und Lebensräume sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändert. Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden
Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut bzw. versiegelt. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Schutzgut Klima/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 Landschaftsbild und Erholung
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Herausnahme zu vernachlässigen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind teilweise umgesetzt und stellen nur einen sehr geringen Teil des Geltungsbereichs dar. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Das Plangebiet ist von den üblichen Verkehrsimmissionen der angrenzenden Erschließungsstraßen betroffen. Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Durch die Bebauungsplanaufhebung werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ mit dessen 16 Deckblattänderungen und mit dessen Erweiterung wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, hat die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es nicht zur Neuversiegelung von Flächen. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 20.09.2022 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zellertal“ mit dessen 16 Deckblattänderungen und mit dessen Erweiterung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt 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

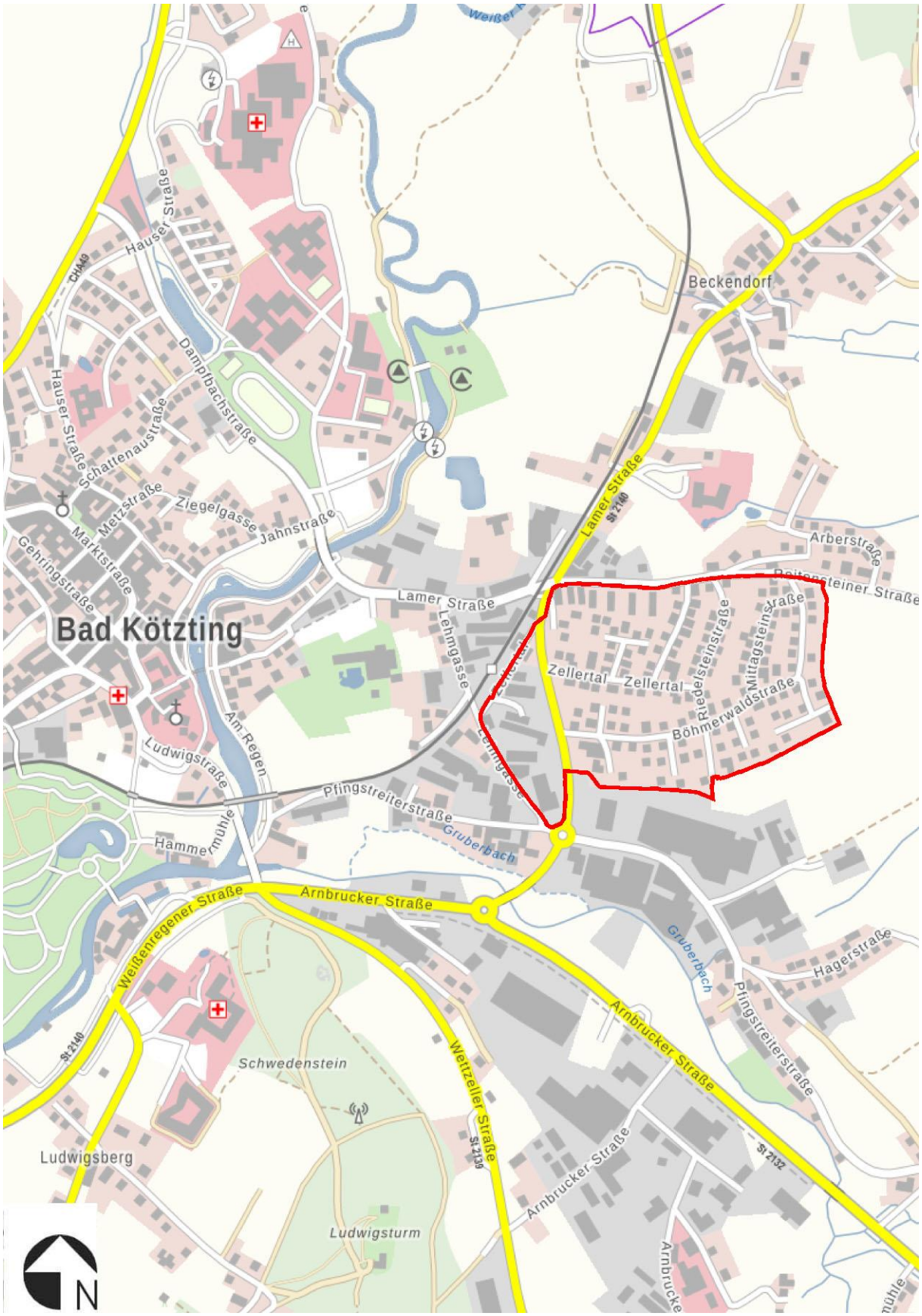
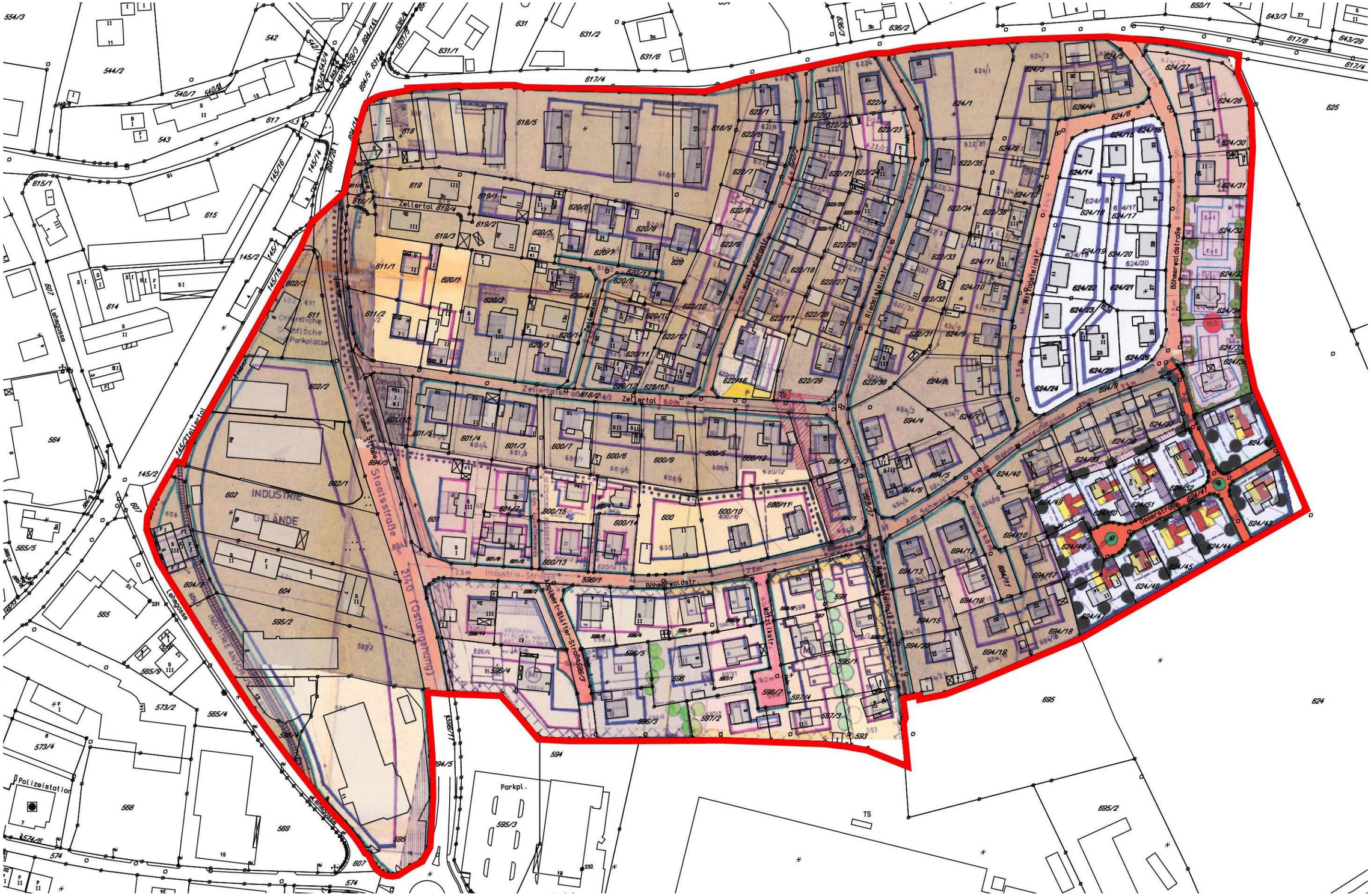
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zellertal“ mit dessen 16 Deckblattänderungen und mit dessen Erweiterung rechtskräftig.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

D. Übersichtslageplan M=1/10.000



E. Aufhebungsbebauungsplan M=1/2.000