

GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Aufhebung
Bebauungsplan „Prienzing“ vom 04.04.1970 und
1.Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984
im Ortsteil Prienzing
- 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

Vorentwurfsfassung: 19.10.2023

Entwurfsfassung: 14.12.2023

Satzungsfassung: 25.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung	3
2. Lage und Dimension	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	7
4. Verfahren	7
5. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung	8
5.1 Belange des Umweltschutzes	8
5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	8
5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
6. ANLAGE: Umweltbericht	10
6.1 Beschreibung der Aufhebung	10
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	10
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	10
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	10
6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Aufhebung.....	11
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	11
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
6.3.3 Schutzgut Boden.....	11
6.3.4 Schutzgut Wasser	11
6.3.5 Schutzgut Klima / Luft	12
6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	12
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	12
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
6.5 Zusätzliche Angaben	12
6.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	12
6.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	12
6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

Der Anlass für die Aufhebung des B-Plans „Prienzing“ ergibt sich aus zwei konkret vorliegenden Anfragen bezüglich des Ausbaus von Dachgeschossen zu Vollgeschossen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine der Anfragen lag der Gemeinde auch schon als Vorbescheidsantrag vor. Hierfür wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bebauungsplan, der am 04.04.1970 Rechtskraft erlangte und bislang einmal geändert wurde, setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den Bautypen E+D, E+U und E+I je nach Parzelle in offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind je Parzelle kleinteilig festgesetzt, ebenso wie die Firstrichtung, Nebengebäude und Zufahrten.

Derzeit ist der Großteil des Baugebietes bebaut, nur 6 Parzellen sind noch unbebaut.

Für zwei Parzellen innerhalb dieses Baugebietes liegen der Gemeinde konkrete Bauvorhaben vor, die im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht realisierbar wären. Ziel der beiden Bauvorhaben ist eine Nachverdichtung innerhalb der betroffenen Parzellen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich. Auch eine Änderung des Bebauungsplanes für ausschließlich zwei Parzellen ist nicht zielführend („Begünstigtenplanung“).

Bereits in der Vergangenheit musste bei Genehmigten Vorhaben wegen mangelnder Realisierungsmöglichkeiten vermehrt Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen ausgesprochen werden. Die Befreiungen umfassten das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Traufhöhe, Geschossflächenzahl), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Dachgauben) und sonstige Belange wie private Grünflächen und Garagenausfahrten.

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Das Baugebiet „Prienzing“ ist bereits nahezu vollständig bebaut. Damit kann das Gebiet grundsätzlich als ein Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) beurteilt werden, wo ein „Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens kann somit über die umliegende Bebauung beurteilt und geregelt werden.

Die sich am Rand des Bebauungsplans befindliche Grundstücke fallen dann allerdings in den Außenbereich. Eine Bebauung wäre dann nur noch nach Maßgaben des §35 BauGB möglich. Etwaige Entschädigungen aufgrund des Wertverlustes der Grundstücke nach § 42 BauGB, für diese allerdings eine Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplanes maßgebend ist, kann nicht mehr eingefordert werden.

Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt.

Die Erforderlichkeit eines qualifizierten Bebauungsplanes ist damit nicht mehr gegeben.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Prienzing“ verfolgten Ziele, die Bauflächen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen, werden als bereits erreicht angesehen.

Aus diesem Grunde möchte die Gemeinde Willmering den vorliegenden Bebauungsplan aufheben.

Ziel der Aufhebung des nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanes ist es, die Umsetzung der konkret vorliegenden Bauvorhaben zu ermöglichen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen.

Dass ein Bedarf zur Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes sowie eine Aufhebung der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen besteht, zeigen bereits die vorliegenden Anfragen.

Zweck der Aufhebung ist die zukünftige Einordnung des Baugebietes nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil und die Beurteilung von Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen nach dem Gebot des Einfügens. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

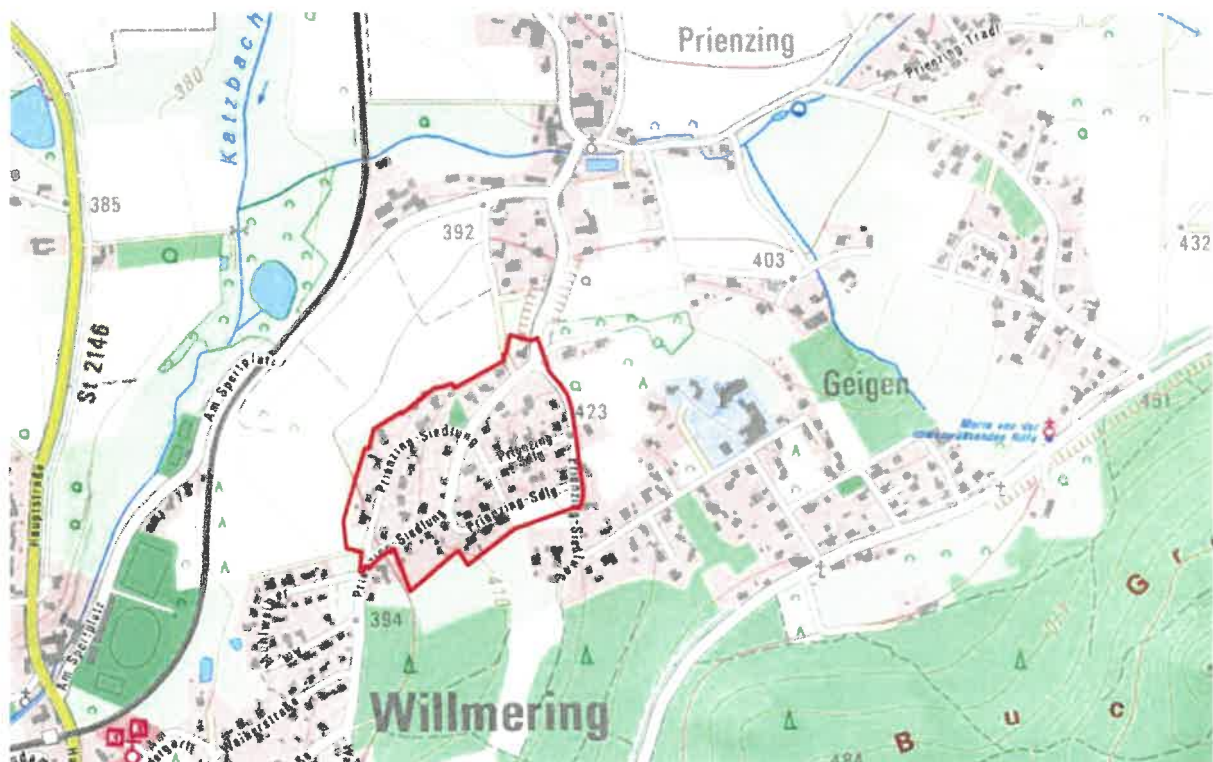
Eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung können damit weiterhin gesichert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Aufhebung nicht entgegen.

2. Lage und Dimension

Die Gemeinde Willmering liegt zentral im Landkreis Cham. Der Ortsteil Prienzing ist ca. 1 km nordöstlich vom Hauptort Willmering entfernt.

Die Aufhebungsflächen befinden sich am südlichen Ortsrand von Prienzing.



TK mit Lage des Aufhebungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Aufhebungsbereiches (rot), o.M.

Die Aufhebungsflächen sind nahezu vollständig mit Wohnnutzungen bebaut. Lediglich sechs Parzellen sind derzeit unbebaut.

Die Wohnbauflächen sind durch die Straßen „Prienzing-Siedlung“ erschlossen. Alle Straßen sind bereits vollständig hergestellt.

Westlich des Geltungsbereiches setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Nördlich, östlich und südlich befinden sich weitere Wohnbebauung, welche vereinzelt durch landwirtschaftliche Flächen durchzogen sind.

Der Aufhebungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 73.585 m² (7,4 ha).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 wird die Stadt Cham als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) ordnet Willmering dem allgemeinen ländlichen Raum zu, welcher als Nahbereich dem Oberzentrum Cham zugeschrieben ist.

Laut Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung der Region „unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden“. Weiterhin wird angeführt, dass: „Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart möglichst erhalten werden sollen. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen“ (B II Siedlungswesen).

Die Aufhebungsflächen liegen außerhalb von landschaftliche Vorbehaltsgebieten, Naturschutzgebieten, regionalen Grünzügen, Trenngrün sowie Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft.

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering wurde am 15.02.1971 ortsüblich bekanntgemacht.

Hierin sind die Aufhebungsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Durch die Aufhebungsflächen hindurch verläuft eine 20 kV-Freistromleitung der Bayernwerk AG in Südwest -Nordost -Richtung.

Im Osten grenzen Allgemeine Wohnbauflächen an, im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen. In Richtung Süden setzen sich Flächen für die Forstwirtschaft fort.

Eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes ist für die Aufhebungsflächen nicht erforderlich, da die Flächen nahezu vollständig mit Wohnbebauung bebaut sind. Die städtebaulichen Ziele gelten damit als erreicht.



Auszug FNP Willmering mit Umgrenzung der Aufhebungssatzung (rot), o.M.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Aufhebungsflächen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Prienzing“, welcher am 04.04.1970 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan wurde seither einmal geändert am 18.01.1984.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den Bautypen E+D, E+U und E+I je nach Parzelle in offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind je Parzelle kleinteilig festgesetzt, ebenso wie die Firstrichtung, Nebenanlagen und Zufahrten.

Der Großteil des Baugebietes war bereits zum Zeitpunkt der 1.Änderung bebaut, lediglich 11 von insgesamt 53 Parzellen waren unbebaut.



Auszug B-Plan „Prienzing“ 1.Änderung, o.M.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regel-Verfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

5. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

Im Umweltbericht (s. Anlage) werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke verbunden.

Insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen waren im bisherigen Bebauungsplan je Parzelle eigene, kleinteilige Baufelder festgesetzt. Hier entsteht durch die Aufhebung ergänzendes Baurecht und erweiterte Bebauungsmöglichkeiten.

Nichtsdestotrotz gilt hinsichtlich der erforderlichen, bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen weiterhin die Anwendung des Art. 6 BayBO, um nachbarschaftliche Belange im Kontext der Nachverdichtung im Innenbereich zu gewährleisten und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Auch die Lage von Zufahrten und Nebengebäuden oder die Ausrichtung von Firstrichtungen kann nun durch die Aufhebung frei gewählt werden.

Für die bisher in bestimmten Parzellen festgesetzten Bautypen werden sich zukünftig erweiterte Bebauungsmöglichkeiten für alle Grundstücke ergeben. Damit wird der Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht, welches den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht.

Hierbei sei darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung von Bautypen grundsätzlich nicht dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entspricht.

Mit der Aufhebungssatzung sollen auch die bisher engen baugestalterischen Festsetzungen vereinfacht werden.

Lediglich die sich am Rand befindlichen Parzellen, welche seit 1970 noch nicht bebaut sind, fallen durch die Aufhebungssatzung in den Außenbereich nach §35 BauGB zurück. Hier besteht weiterhin die Möglichkeit durch eine Innenbereichssatzung diese Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und Baurecht zu schaffen.

5.1 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes gem. Anlage 1 BauGB durchgeführt, bei der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Aufhebungsbereich.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die

aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Aufhebungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen durch Bebauung, Versiegelung, Straßen etc. ist ein Vorkommen der genannten Arten und ihrer Lebensräume auszuschließen. Stattdessen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Taube, Buntsprecht etc.) zu rechnen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen geänderten Nutzungsmöglichkeiten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist damit nicht erkennbar.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden“.

Die §§ 14 – 17 BNatSchG beziehen sich auf die Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation/Ausgleich.

Die Aufhebungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Prienzing“, welcher am 04.04.1970 Rechtskraft erlangte. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da diese zum Zeitpunkt der Aufstellung noch nicht naturschutzrechtlich erforderlich war.

Laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist „Ein Ausgleich ... nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Aufhebungsflächen liegen in einem Gebiet nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes), welcher Bestandsschutz genießt. Damit gelten die Eingriffe als bereits abgegolten.

Mit der vorliegenden Aufhebung soll eine Nachverdichtung sowie eine Innenentwicklung ermöglicht werden. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen.

Eine wesentlich höhere Verdichtung innerhalb der Aufhebungsflächen als bisher ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB nach „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Aufhebungssatzung keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig, entstehen werden.

6. ANLAGE: Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Aufhebung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Willmering möchte den Bebauungsplan „Prienzing“ aufheben, da die städtebaulichen Ziele im Aufhebungsbereich als bereits erreicht angesehen werden.

Um zwei konkret vorliegende Bauvorhaben zu ermöglichen und eine flexiblere Anwendung des Baurechts insbesondere unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und Nachverdichtung erreichen zu können, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Zukünftig sind Bauvorhaben nach dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Parzellen, welche sich am Randbereich des Bebauungsplans befinden fallen in den Außenbereich. Diese sind künftig dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von 7,4 ha.

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

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung bliebe die Bestandssituation unverändert. Der B-Plan „Prienzing“ würde weiterhin gelten. Die Flächen würden weiterhin im Rahmen der bisherigen Festsetzungen (kleinteilige Baufelder, Bauweise, Zufahrten und Firstrichtungen festgesetzt) und durchgeführten Änderung genutzt und bebaut werden.

Die beiden konkret vorliegenden Bauvorhaben wären nicht realisierbar. Eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung wäre nicht möglich.

Eine Änderung des Umweltzustandes im Baugebiet würde sich dadurch nicht ergeben.

Bei einer Aufhebung ist eine Bebauung nach den Maßgaben des § 34 BauGB zulässig. Ergänzende Bebauungsvorschriften ergeben sich nur in geringem Umfang. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes für ausschließlich zwei Parzellen ist nicht zielführend („Begünstigtenplanung“). Eine Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes ist bei der nahezu vollständigen Bebauung des Baugebietes nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange dürften hierbei ähnlich sein, sofern eine Änderung nicht eine wesentliche Nachverdichtung und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen würde.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Aufhebung berücksichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Mit der Aufhebung wird dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Zukünftig sind neue Bauvorhaben und eine Nachverdichtung im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB möglich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Aufhebung

6.3.1 Schutzgut Mensch

Die Aufhebungsflächen sind mit Wohnnutzungen bebaut. Lediglich sechs Parzellen sind derzeit unbebaut.

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich die Straßenzüge der Straße „Prienzing-Siedlung“, welche bereits vollständig hergestellt sind.

Das städtebauliche Umfeld ist von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Grünflächen geprägt.

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

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

Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht vorgesehen.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Belange durch die geringfügig erweiterten Bebauungsmöglichkeiten zu erwarten.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Aufhebungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und wohnbaulich genutzt. Die Bauflächen sind bereits vollständig erschlossen. Innerhalb der privaten Grundstücke finden sich Gehölze als private Zier- und Obstgehölze.

Eine Erhebung zu vorhandenen Tieren ist nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten, da auch zukünftig die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften der BauNVO geregelt ist. Diese wird zukünftig im Wesentlichen der bisherigen Nutzung entsprechen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Die Aufhebungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und bereits vollständig erschlossen. Damit sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Ein naturnaher Bodenaufbau und schützenswerte Bodenarten sind nicht zu erwarten.

Eine Baugrunduntersuchung liegt weder vor noch ist eine vorgesehen.

Belastungen durch Auffüllungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Bestand maßgebend ist. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Aufhebungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Die Flächen liegen außerhalb der kartierten Bereiche der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände sowie außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Es sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Kleinklimatisch liegt keine besonders beachtenswerte Topografie vor.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Aufhebungsflächen liegen am südlichen Ortsrand vom Ortsteil Prienzing der Gemeinde Willmering. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Westen und Südwesten.

Das städtebauliche Umfeld ist von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Grünflächen geprägt.

Da die städtebaulichen Ziele des bisherigen Bebauungsplanes bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut durch das zukünftig anzuwendende Einfügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im nahen und weiteren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Landschaftsprägende Denkmäler sind ebenfalls nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

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

Aufgrund der genannten Eigenart der Aufhebung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Es sind keine gesonderten Gutachten zu den Schutzgütern vorgesehen.

Zur Ermittlung der Bestandssituation und Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des zuständigen Landratsamtes.

6.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

AUFHEBUNG



Bebauungsplan

"Prienzing" vom 04.04.1970 und 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing

Vorentwurf vom 19.10.2023
Entwurf vom 14.12.2023
Satzungsfassung vom 25.01.2024

GEMEINDE WILLMERING
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



Übersichtslageplan (Maßstab - 1:10.000)



Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden sind, hebt die Gemeinde Willmering die Bebauungspläne „Prienzing“ vom 04.04.1970 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing als Satzung auf.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.01.2024 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr.

275/5 (TF), 276, 277 (TF), 278, 279, 279/1, 280, 290, 290/2, 290/3, 290/5 (TF), 290/6, 290/7, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 (TF), 304, 305, 305/1, 306, 307, 308 (TF), 309 (TF), 334 (TF), 347, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 355/1, 358, 358/1, 359, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 367/1, 368, 370, 370/1, 371/2, 371/3, 371/4, 371/5, 371/6, 371/7, 371/8, 371/9, 372, 372/2, 373/5, 373/6, 374/2, 374/4 (TF), 375/5, 1396 (TF), 1397/2, 1397/3

der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung mit Legende, Übersichtslageplan und Verfahrensvermerke.

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Begründung mit Umweltbericht.

§ 3 Außerkrafttreten des Bebauungsplanes

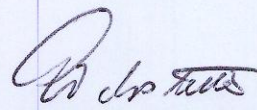
Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zu den Bebauungsplänen „Prienzing“ vom 04.04.1970 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing treten die rechtskräftigen Bebauungspläne „Prienzing“ vom 04.04.1970 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zu den Bebauungsplänen „Prienzing“ vom 04.04.1970 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Willmering, den 02.02.2024



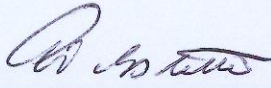
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister

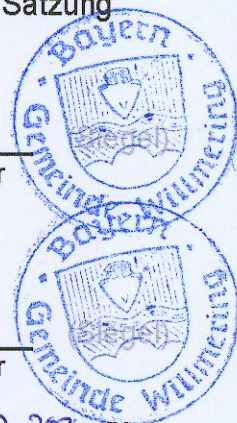
(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 26.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 26.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 26.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 18.01.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2023 bis 22.01.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2024 die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2024 als Satzung beschlossen.

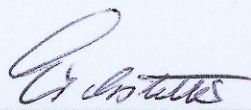
Gemeinde Willmering, den 02.02.2024


Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



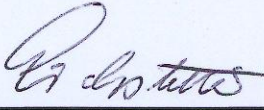
7. Ausgefertigt

Gemeinde Willmering, den 02.02.2024


Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 02.02.2024 gemäß § 10 Abs.3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Willmering, den 02.02.2024


Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



9. Planung

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜROSELLEKTROTECHNIK FÜR BAUWERKE

St.-Günther-Str. 4
D-93413 Cham

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

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

Prienzing

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden sind, hebt die Gemeinde Willmering die Bebauungspläne „Prienzing“ vom 04.04.1970 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing als Satzung auf.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.01.2024 festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 275/5 (TF), 276, 277 (TF), 278, 279, 279/1, 280, 290, 290/2, 290/3, 290/5 (TF), 290/6, 290/7, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 (TF), 304, 305, 305/1, 306, 307, 308 (TF), 309 (TF), 334 (TF), 347, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 355/1, 358, 358/1, 359, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 367/1, 368, 370, 370/1, 371/2, 371/3, 371/4, 371/5, 371/6, 371/7, 371/8, 371/9, 372, 372/2, 373/5, 373/6, 374/2, 374/4 (TF), 375/5, 1396 (TF), 1397/2, 1397/3 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung mit Legende, Übersichtslageplan und Verfahrensvermerke. Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Begründung mit Umweltbericht.

§ 3 Außerkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zu den Bebauungsplänen „Prienzing“ vom 04.04.1970 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing treten die rechtskräftigen Bebauungspläne „Prienzing“ vom 04.04.1970 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zu den Bebauungsplänen Prienzing“ vom 04.04.1970 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

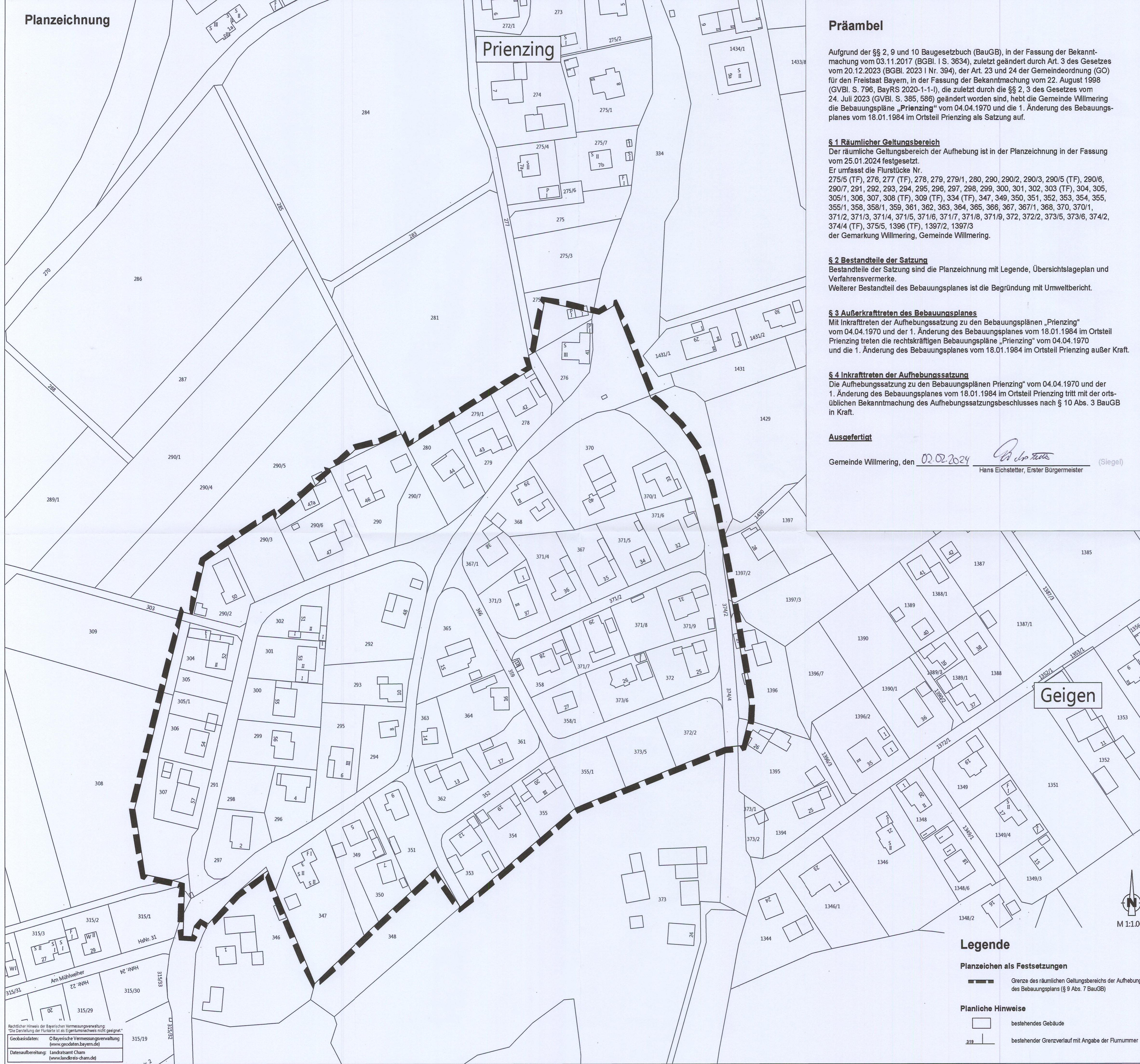
Ausgefertigt

Gemeinde Willmering, den 02.02.2024 Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister (Siegel)

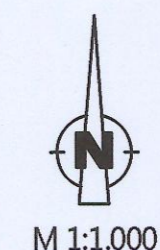
Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 26.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 26.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 26.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 18.01.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2023 bis 22.01.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2024 die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2024 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 02.02.2024 gemäß § 10 Abs.3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

9. Planung



Geigen



Legende

- Planzeichen als Festsetzungen: - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Planliche Hinweise: [Symbol] bestehendes Gebäude, [Symbol] bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

AUFHEBUNG

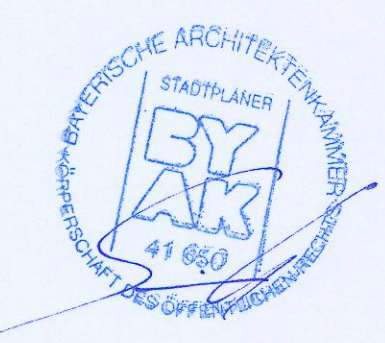


Bebauungsplan

„Prienzing“ vom 04.04.1970 und 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.01.1984 im Ortsteil Prienzing

Vorentwurf vom 19.10.2023
Entwurf vom 14.12.2023
Satzungsfassung vom 25.01.2024

GEMEINDE WILLMERING
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



Übersichtslageplan (Maßstab - 1:10.000)



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham