



Gemeinde Lohberg

Aufhebung des Bebauungsplanes

„Schwarzenbach“

Planungsstand: 17.07.2024

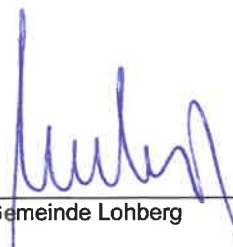
Inhalt:

	Seite:
1. Satzung	3
2. Begründung	4
3. Umweltbericht	6
4. Verfahrensvermerke	8
5. Übersichtslageplan	10
6. Aufhebungsbebauungsplan M = 1 : 1.000	11



Planverfasser:

 Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de



Gemeinde Lohberg

Franz Müller
1. Bürgermeister

Rathausweg 1a
93470 Lohberg
Tel.: 09943/9413-0
Fax: 09943/9413-20
poststelle@lohberg.de

1. 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 Gemeinderat von Lohberg in seiner Sitzung amdie Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schwarzenbach“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Aufhebungsbeschluss

Die Aufhebung des seit 30.10.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schwarzenbach“ ist beschlossen.

§ 2 Inkrafttreten

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

Lohberg, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister (Müller)

2. Begründung

Die Gemeinde Lohberg hat am 19.04.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Schwarzenbach“ aufzuheben. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Schwarzenbach“ soll Rechtskraft behalten.

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 Planungsgebietes

Folgende Flurstücke des Geltungsbereiches umfasst der Bebauungsplan „Schwarzenbach“: 238/2 (Teilfläche), 799 (Teilfläche), 800, 800/1 (Teilfläche), 800/4 (Teilfläche), 800/5 und 807 (Teilfläche) alle Gemarkung Lohberg.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an ein Dorfgebiet (MD) und an ein Allgemeines Wohngebiet (WA), im Westen an ein Sondergebiet, im Norden an forstwirtschaftliche Flächen und im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst den ganzen Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 27.300 m², etwa 2,7 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt topographisch zwischen 572 und 592 m ü. NHN. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor.

Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung

Am 30.10.2000 hat der Bebauungsplan „Schwarzenbach“ in Lohberg Rechtskraft erlangt. Die 1. Erweiterung erhielt Rechtskraft am 10.11.2003.

Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für verdichteten Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit der GRZ von max. 0,3 und einer GFZ von max. 0,6 festgesetzt.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 soll aufgrund einer neuen Überplanung aufgehoben werden. Bisher wurde keine der geplanten Parzellen bebaut, eine Erschließung hat bis jetzt nicht stattgefunden. Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes soll weiterhin Rechtskraft haben und wird daher nicht aufgehoben.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung des Bauleitplans findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Die Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.



Abb.1: Luftbild des Plangebietes

Planungsrechtliche Situation

Die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Die Fläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch eine geplante Flächennutzungsplanänderung soll dieser Bereich in Sondergebietsflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft geändert werden. Lediglich der südwestliche Teil der Flurnummer 800/3 soll als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben.

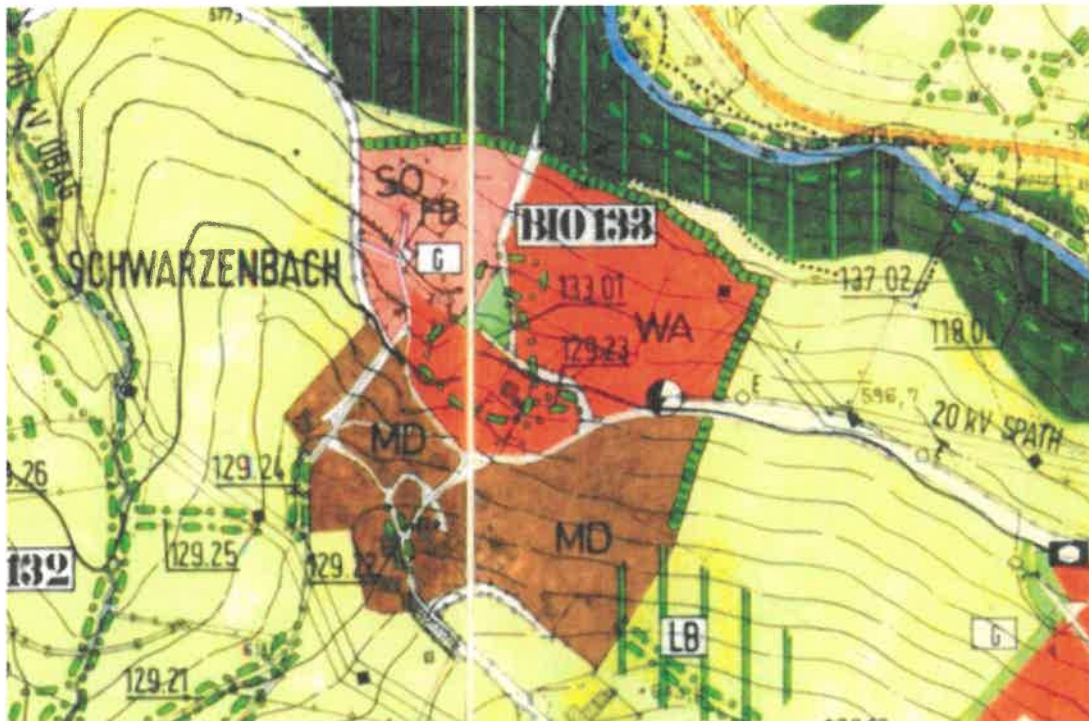


Abb.2: derzeit gültiger Flächennutzungsplan

3. Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 soll aufgrund einer geänderten Planungsstrategie der Gemeinde Lohberg aufgehoben werden.

Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1 a 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 § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB. Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist unwesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage am Ortsrand 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

Das Plangebiet wird als unbesiedelte Fläche bewertet, lediglich ein Teil eines kartierten Biotopes ist vorhanden, Biotop-Nr. 6844-0133-001 im Südwesten des Planungsbereichs, der als Nasswiesenrest bezeichnet wird. Das Biotop ist, wenn überhaupt nur auf einem kleinen Teil in seiner ursprünglichen Form vorhanden. Ein 20 m breiter Grünstreifen im Norden des Bebauungsplanes bleibt nach der Aufhebung im Landschaftsschutzgebiet (Oberer Bayerischer Wald) bzw. im FFH-Gebiet (Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue). Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die ursprünglich geplanten Parzellen sind bis jetzt unbebaut, daher ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

nicht vorhanden

Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schwarzenbach“ wird das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet bis jetzt noch nicht bebaut ist, hat die Aufhebung keinen Einfluss auf die Schutzgüter, zudem kommt es zu keiner Neuversiegelung von Flächen, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

4. Verfahrensvermerke

1. Aufhebungsbeschluss

Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 19.04.2024 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Schwarzenbach" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 30.04.2024 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 Gemeinderat hat die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schwarzenbach“ in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schwarzenbach“ rechtskräftig.

Lohberg, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister (Müller)

5. Übersichtslageplan:

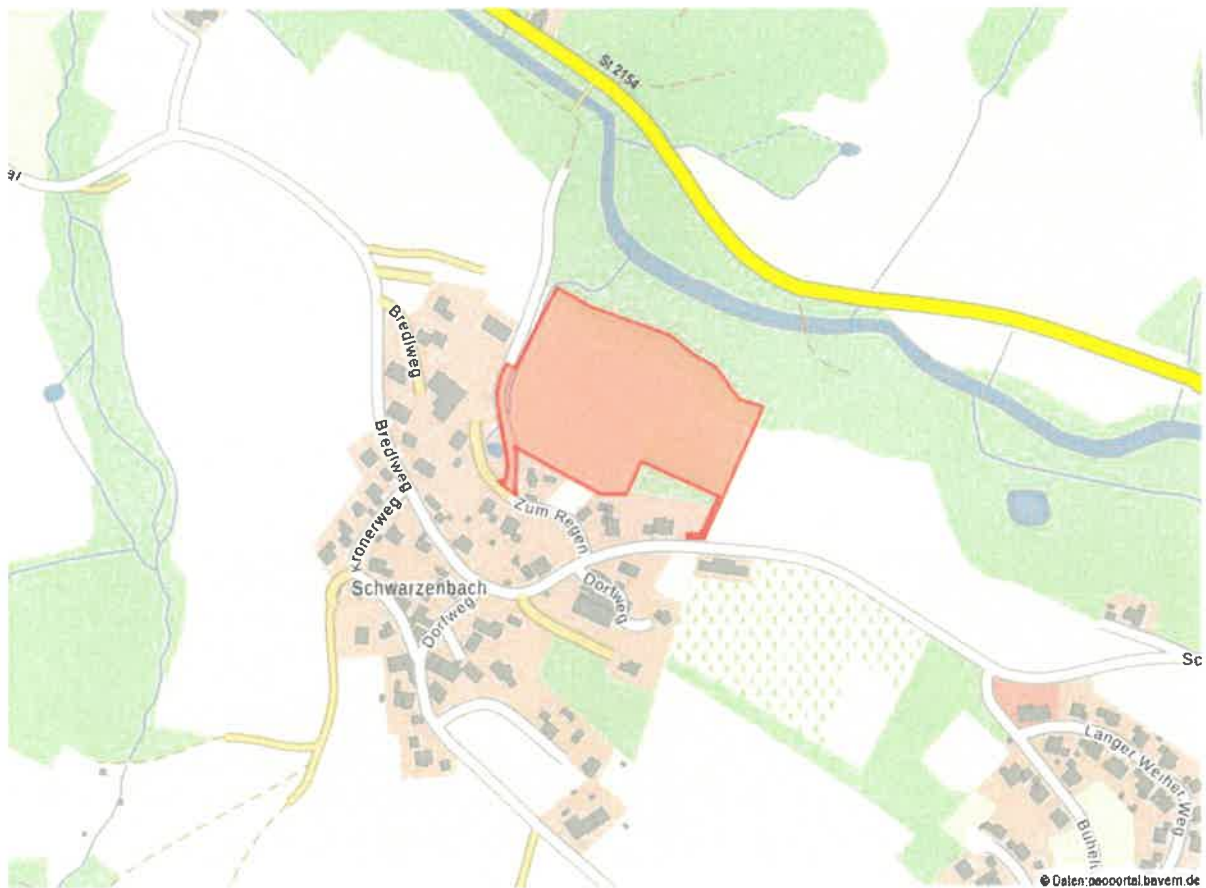


Abb. 3: Übersichtslageplan

6. Aufhebungsbebauungsplan M = 1:1000



Abb. 4: Aufhebungsbebauungsplan