

# Gemeinde Arnschwang



## Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ (B. Nr. 01.01.06) mit dessen 4 Änderungen (B. Nr. 01.01.06.I, 01.01.06.II, 01.01.06.III und 01.01.06.IV)



## **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ mit dessen 4 Änderungen**

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat Arnschwang in seiner Sitzung am 23. April 2025 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ mit dessen 4 Änderungen als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

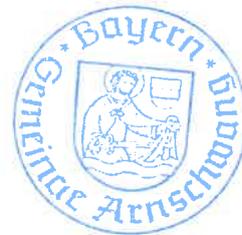
Die Aufhebung des seit 07.05.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ (B. Nr. 01.01.06) und der seit 27.01.1989 rechtskräftigen 1. Änderung (B. Nr. 01.01.06.I), der seit 14.09.1992 rechtskräftigen 2. Änderung (B. Nr. 01.01.06.II), der seit 29.07.1999 rechtskräftigen 3. Änderung (B. Nr. 01.01.06.III) und der seit 03.02.2000 rechtskräftigen 4. Änderung (B. Nr. 01.01.06.IV) ist beschlossen.

### **§ 2**

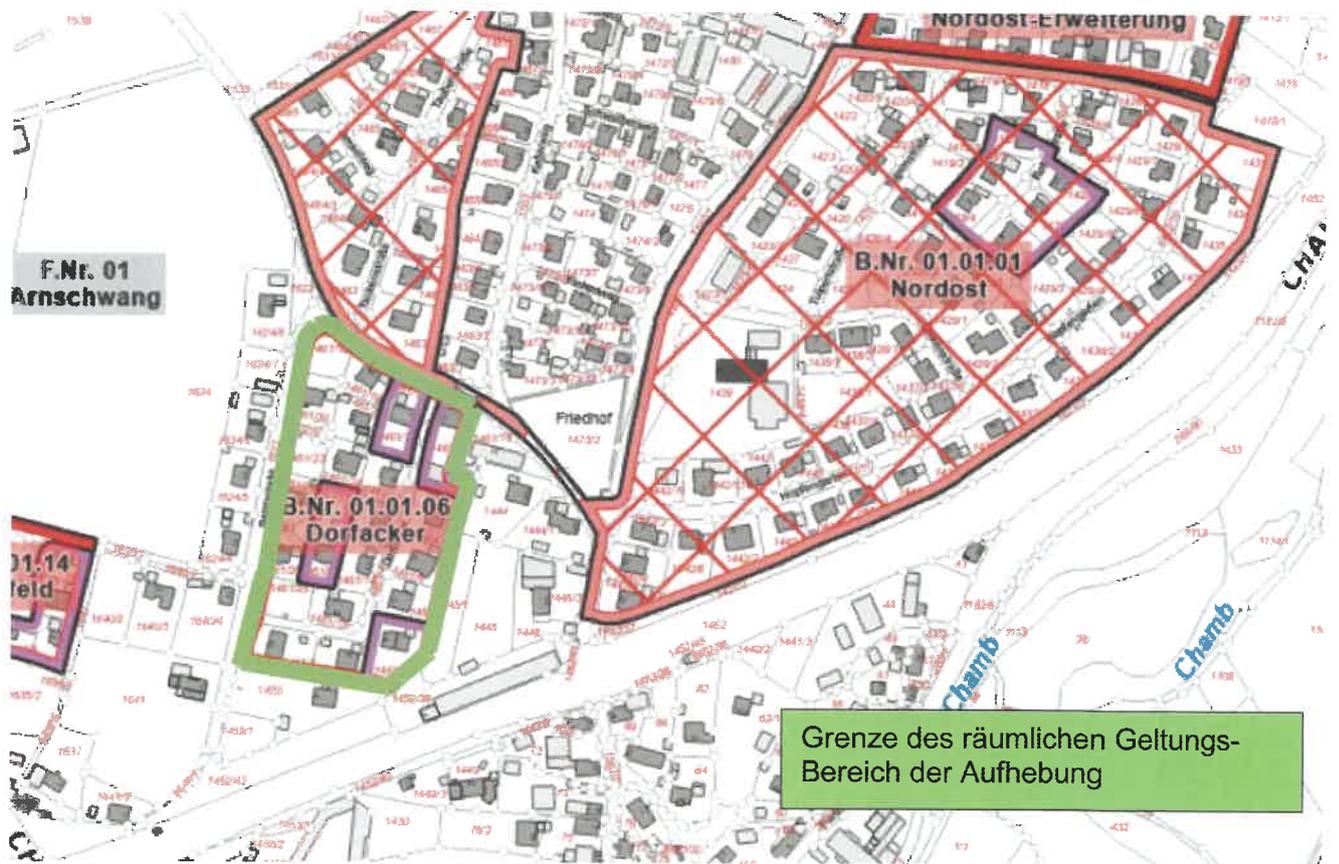
Dieser Aufhebungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Arnschwang, 24. April 2025  
Gemeinde Arnschwang

  
Michael Multerer  
Erster Bürgermeister



# Aufhebung des Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ mit dessen 4 Änderungen



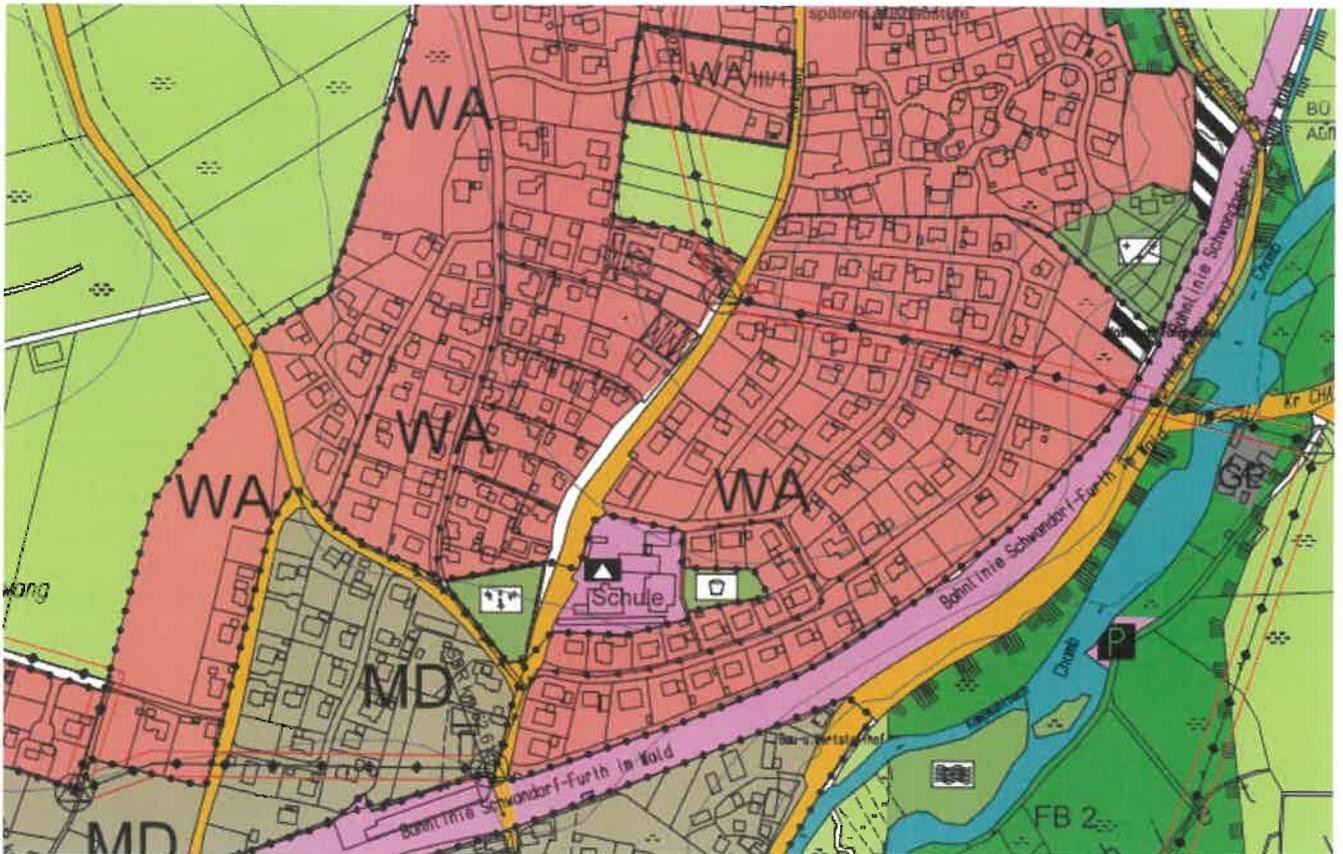
ohne Maßstab

## 1. Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Flächennutzungsplan (FNP)

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



#### Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen als Mischgebiet Dorf (MD) nach § 4 BauNVO fest.

### 1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

#### Grundlage

Am 07.05.1987 hat der Bebauungsplan „Arnschwang-Dorfacker“, die 1. Änderung am 27.01.1989, die 2. Änderung am 14.09.1992, die 3. Änderung am 29.07.1999 und die 4. Änderung am 03.02.2000 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 Mischgebiet Dorf (MD) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit der Bauweise E + D 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 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 1987, 1989, 1992, 1999 und 2000 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**

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

Aufhebung des Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ mit dessen 4 Änderungen

### **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 1987, 1989, 1992, 1999 und 2000, 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 18. November 2024 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Arnschwang-Dorfacker“ mit dessen 4 Änderungen beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 19. November 2024 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 13. November 2024 hat in der Zeit vom 19. November bis 23. Dezember 2024 stattgefunden.

Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. November 2024 mit Mail vom 19. November 2024 mit Fristsetzung bis zum 23. Dezember 2024 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. November 2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. Februar 2025 bis 13. März 2025 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. November 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom 06. Februar 2025 unter Fristsetzung bis zum 13. März 2025 beteiligt.

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss vom 23. April 2025 den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22. April 2025 als Satzung beschlossen.

Arnschwang, 24. April 2025  
Gemeinde Arnschwang

  
Michael Multerer  
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. April 2025 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, 24. April 2025  
Gemeinde Arnschwang

  
Michael Multerer  
Erster Bürgermeister

