

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

MARKTGEMEINDE

WALLERSTEIN



WEINSTR. 19, 86757 WALLERSTEIN

TEL.: 09081/2760-0 FAX.: /2760-20

**AUFHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
„BEI DER MEHR-
ZWECKHALLE II“**

**BEGRÜNDUNG
PLANZEICHNUNG
UMWELTBERICHT
SATZUNG
VERFAHREN**

VORENTWURF VOM 09.06.2015

ENTWURF VOM 11.08.2015

ZULETZT GEÄNDERT AM 06.10.2015



VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Aufhebung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Bei der Mehrzweckhalle II“ befindet sich nördlich der Ortsmitte von Wallerstein und ist am 27.07.2002 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 Abs.3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 Abs.5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre [...] Aufhebung. - **§1 Abs.8 BauGB**

Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB (siehe §13 Abs.1 BauGB) noch das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB (siehe §13a Abs.4 BauGB) Anwendung finden.

Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB zu erstellen.

1.3 Derzeitige wesentliche Inhalte und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO fest.

Die Satzung des Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)
 - Gestaltung der Dächer
 - Höhenlage, sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 - Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
- Verkehrsflächen
- Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung
- Grünflächen
- Sonstige Festsetzungen

1.4 Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele sind entweder bereits umgesetzt und Bestand oder entsprechen nicht mehr den heutigen ortsentwicklungspolitischen Zielen.

Die Bebauung im Planbereich ist weitgehend abgeschlossen.

Die Grundzüge der Planung sind umgesetzt. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da die Fläche durch die größtenteils bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart baulich vorgeprägt ist, dass §34 BauGB für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Beschluss:

Aus vorgenannten Gründen beschließt der Marktgemeinderat die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bei der Mehrzweckhalle II“.

Verfahren:

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gem. §1 Abs.8 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Mit In-Kraft-Treten der Aufhebung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich selbiger in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wallerstein weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.

2 Geltungsbereich (siehe hierzu auch die Planzeichnung auf Seite 8)

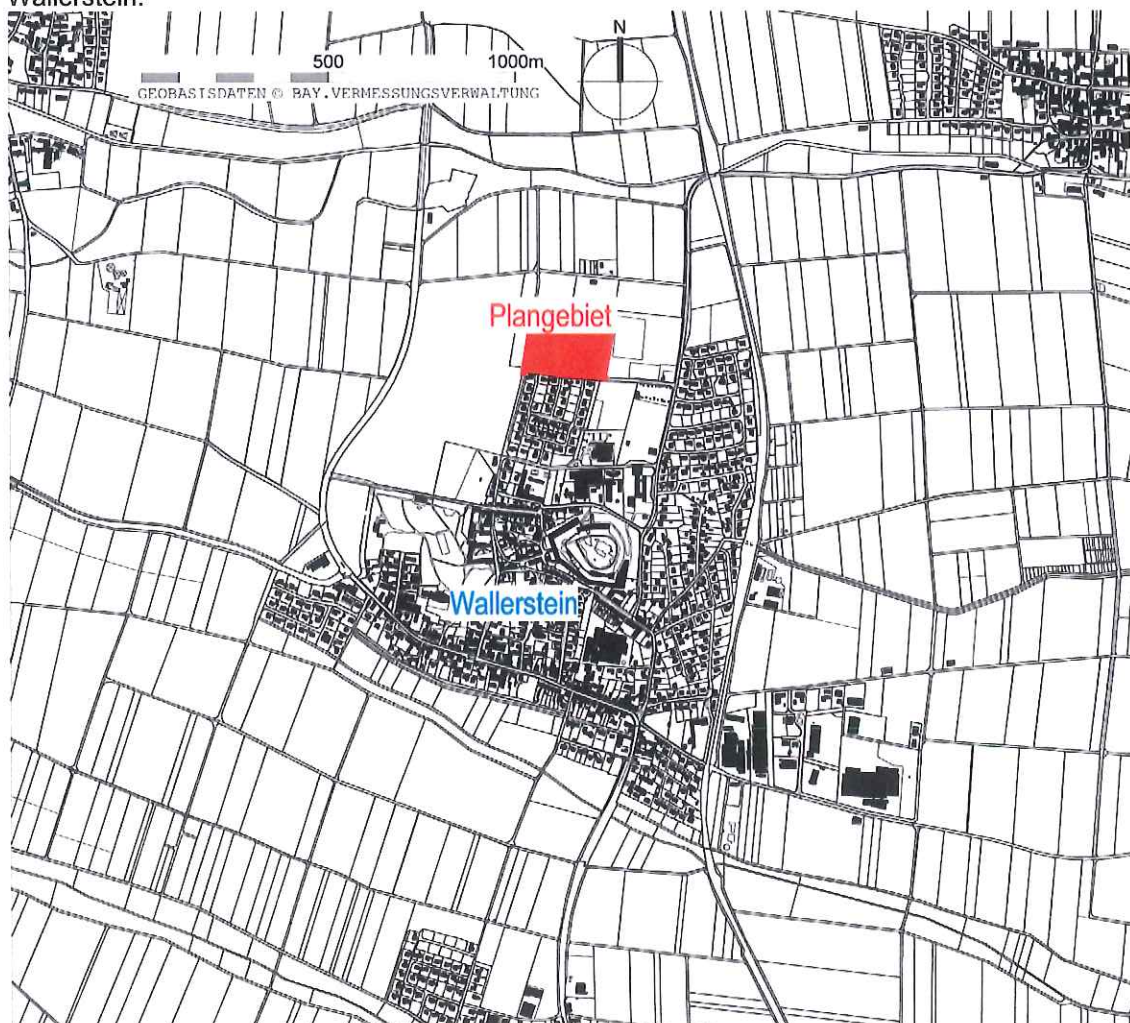
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf nachfolgende Flurnummern (jeweils Gemarkung Wallerstein): 796(TF), 797(TF), 797/1, 797/2, 797/3, 797/4, 797/5, 797/6, 797/7, 797/8, 797/9, 797/10, 799(TF), 799/1, 799/2, 799/3, 799/4, 799/5, 799/6, 799/7, 799/8, 799/9, 799/10, 799/11, 799/12, 799/13, 799/14, 799/15, 799/16, 800(TF) und 814(TF).

3 Erschließung

Die Erschließung für alle Grundstücke ist auch weiterhin gesichert.

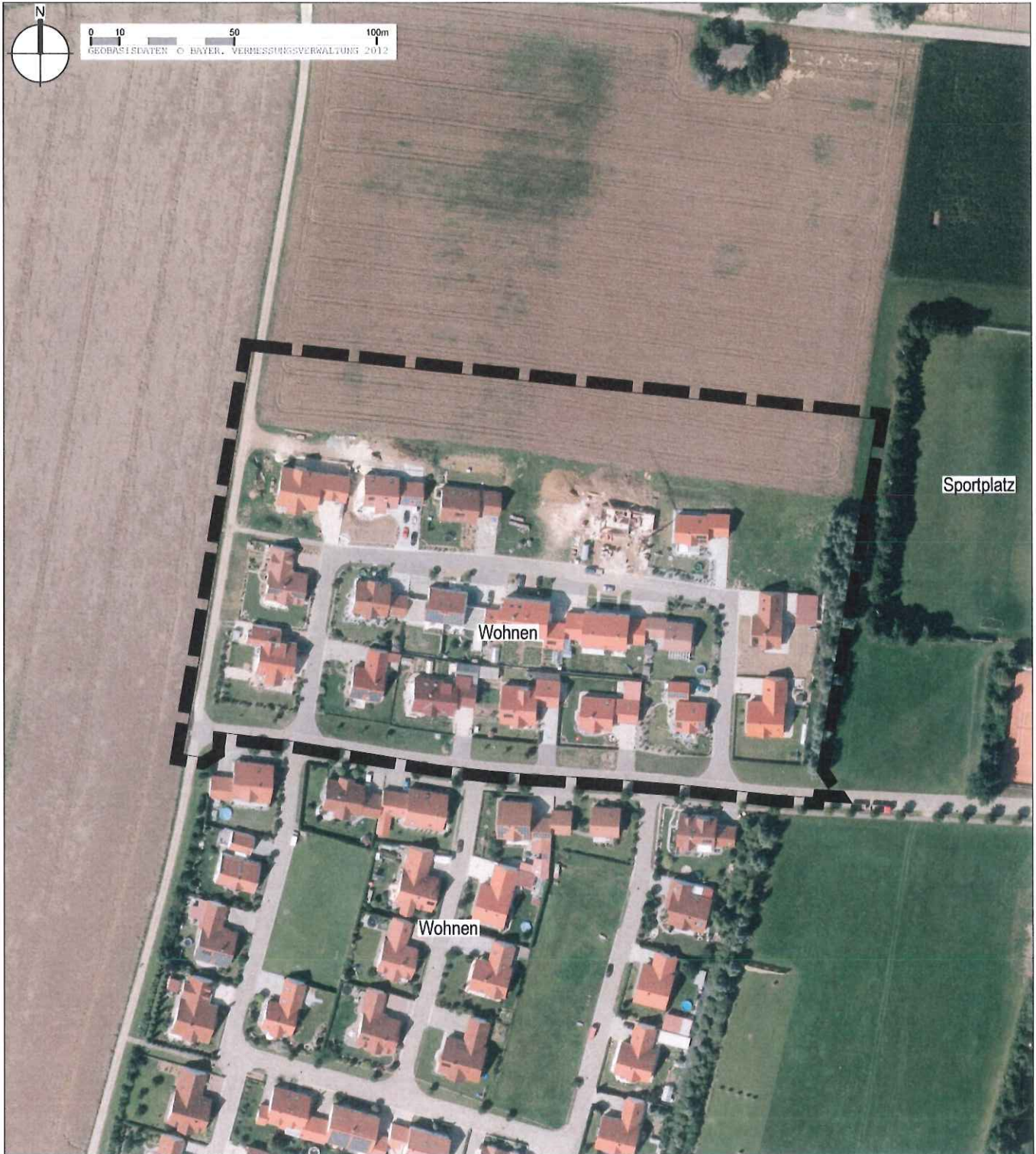
4 Lage des Plangebietes (Maßstab 1:20.000)

Der Bebauungsplan „Bei der Mehrzweckhalle II“ befindet sich nördlich der Ortsmitte von Wallerstein.

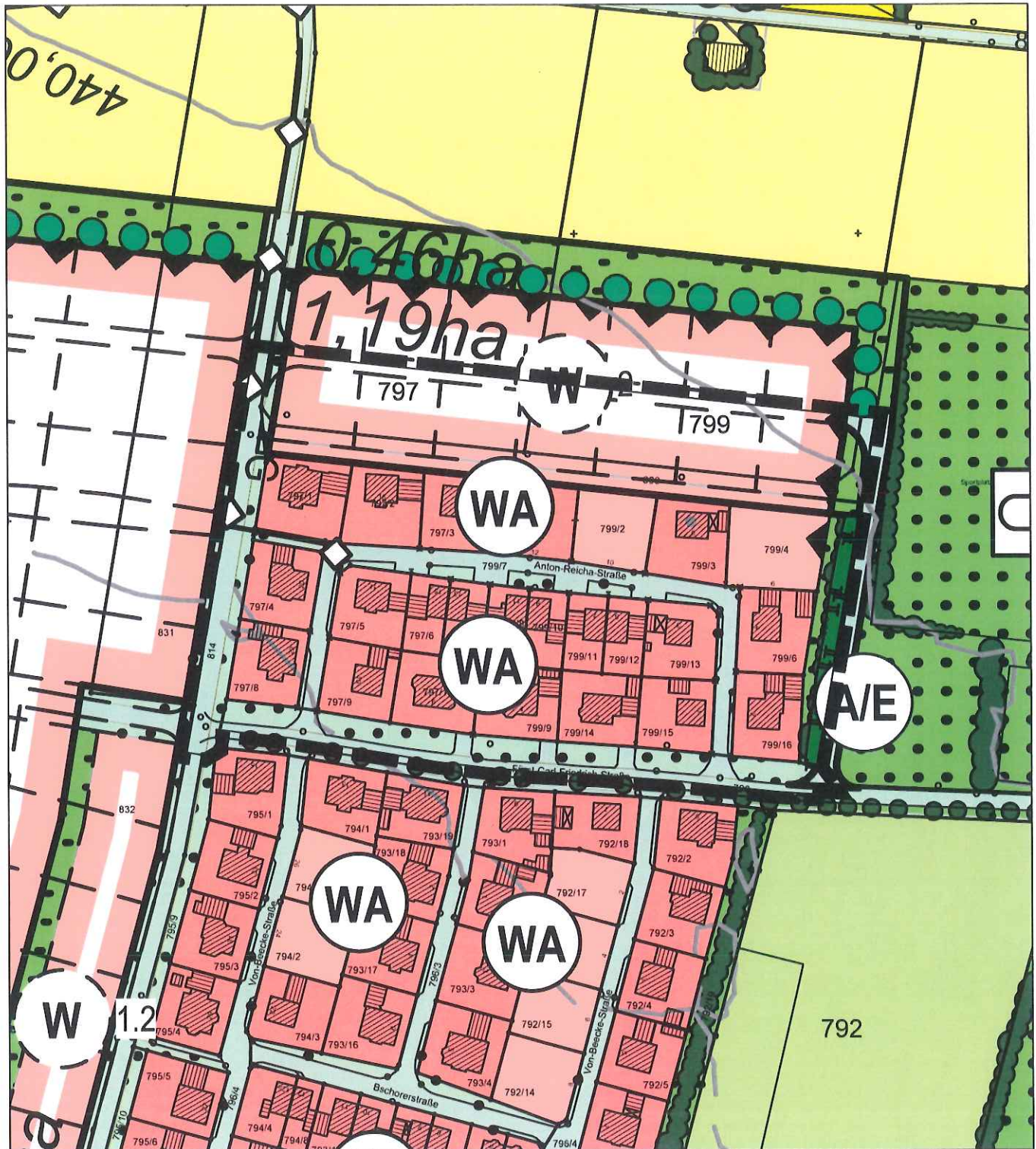


5 Bestand (Maßstab 1:2.000)

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind inzwischen fast vollständig bebaut (2 unbebaut). Im Süden grenzt das Wohngebiet „Bei der Mehrzweckhalle“ an, welches den gleichen Gebietscharakter aufweist. Sonstige Nutzungen sind nachfolgend ersichtlich.



6 Nutzungen im wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:2.000)
Innerhalb des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt.



7 Darstellung bestehender Bebauungsplan (Maßstab 1:2.000)



B PLANZEICHNUNG (MAßSTAB 1:2.000)



SONSTIGE PLANZEICHEN

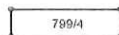


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bestehendes Haupt- & Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen

C UMWELTBERICHT

Für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „Bei der Mehrzweckhalle II“ wird gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß §2 Abs.4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Ziele des Umweltschutzes gemäß örtlicher und überörtlicher Planungen und Untersuchungen

1.1 Regionalplan

Für das vorliegende Plangebiet ergeben sich aus dem Regionalplan keine ableitbaren Ziele.

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 103 "Ries".

1.3 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © BfN & LfU 2010)

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet „M 4b“ Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald zuzuordnen.

Verbreitung: Hauptverbreitung in den Kalkgebieten; vom unterfränkischen Muschelkalk über die Frankenalb bis ins Alpenvorland.

Kennzeichnung: Buchenwaldkomplex auf Standorten mit unterschiedlichem Basen- und Kalkeinfluss.

Zusammensetzung: Artenreicher Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald und Waldgersten-Buchenwald (mit zahlreichen, unterschiedlich ausgeprägten Übergängen).

Standorte: Mäßig reiche bis sehr reiche (Kalk-)Braunerden der Kalkgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.



1.4 Leitbilder / Leitziele

Zur Umsetzung der fachlichen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen für den Untersuchungsraum laut ABSP 1995 keine Leitbilder/Leitziele.

1.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Schutzgebiete gemäß BayNatSchG noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung oder relevante Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms.

1.6 Bauleitplanung

Umweltrelevante Inhalte sind im wirksamen Flächennutzungsplan in direkter Form nicht vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung der Geschossigkeit (in Anlehnung an die angrenzenden Geschossbauten) sind daher in Zukunft möglich.

2.1 Menschen (Wohnen und Erholen)

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm), sind infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten. Vorhaben, die nach §34 BauGB zugelassen werden, müssen künftig Belästigungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf ein zumutbares Maß beschränken. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung ist nicht auszuschließen, wobei die vorhandene Bebauungsstruktur dem Grenzen setzt.

2.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die im Geltungsbereich vorhandenen privaten Gärten und Freiflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der Aufhebung überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in geringem Umfang in den Vegetationsbestand der Gärten führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

2.3 Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt. Das natürliche Bodengefüge ist beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.
Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

2.4 Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Aufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

2.5 Klima / Luft

Die infolge der Aufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

2.6 Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung mit umgebenden privaten Grün- und Freiflächen geprägt. Die infolge der Aufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil / Strukturelement des Landschaftsbildes Anthropogene ¹ Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen ² und abiotischen ³ Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	Im konkreten Fall sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung. Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auf.

¹ Anthropogen: vom Mensch entstanden/beeinflusst

² Biotisch: Umweltfaktoren an denen Lebewesen erkennbar beteiligt sind. Sie ergeben sich aus den Wechselwirkungen zwischen Arten innerhalb eines Ökosystems.

³ Abiotisch: Umweltfaktoren an denen Lebewesen nicht erkennbar beteiligt sind. U. a. Klima, Relief, Boden, Wasser.

2.9 Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen.

2.10 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Bei einer Bebauungsaufhebung wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach §34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung des B-Plans

Die Nichtaufhebung ermöglicht die Bautätigkeiten wie im derzeitigen B-Plan vorgesehen.

2.12 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Statt der Aufhebung könnte eine Bebauungsplanänderung ins Verfahren gehen.

2.13 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

2.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

D SATZUNG

Die Marktgemeinde Wallerstein erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bei der Mehrzweckhalle II“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen (Satzung) in der Fassung vom **11.08.2015, zuletzt geändert am 06.10.2015** die „Aufhebung des Bebauungsplanes“ bilden.

Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286)

§ 1

Der Bebauungsplan „Bei der Mehrzweckhalle II“ ist aufgehoben.
Der zugehörige Ausgleichsbebauungsplan bleibt unverändert bestehen.

Die Satzung besteht aus der Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht.

§ 2

Die Satzung wird mit Ihrer Bekanntmachung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 **Aufhebungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Wallerstein hat in seiner Sitzung vom **09.06.2015** die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bei der Mehrzweckhalle II“ beschlossen.

Der Aufhebungsbeschluss wurde am **27.06.2015 im Amtsblatt Nr. 14** ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **09.06.2015** gem. §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **08.07.2015 bis einschließlich 10.08.2015** stattgefunden.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

3 **Auslegung (Offenlegung)**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht in der Fassung vom **11.08.2015** wurde vom **01.09.2015 bis einschließlich 01.10.2015** im Rathaus der Marktgemeinde Wallerstein gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am **25.08.2015 im Amtsblatt Nr. 20** öffentlich bekanntgegeben. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

4 **Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom **06.10.2015** die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bei der Mehrzweckhalle II“ in der Fassung vom **11.08.2015, zuletzt geändert am 06.10.2015** gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Wallerstein, *07.10.15.*

.....
Joseph Mayer, 1. Bürgermeister



5 **Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Aufhebung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **11.08.2015, zuletzt geändert am 06.10.2015** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Markt Wallerstein, *07.10.15.*

.....
Joseph Mayer, 1. Bürgermeister



6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~10.10.15~~ ^{12.10.15} gemäß §10 Abs.3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes in Kraft.

Markt Wallerstein, ~~10.10.15~~ ^{12.10.15}

.....
Joseph Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)