

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DES WACHTGRABEN“
ÄNDERUNG (TEILAUFBEBUNG)

- Begründung -

Begründung zur Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Wachtgraben" für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 686/37, 685/1 mit 685/6, 685/5 und 685/2:

Die erstmalige Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte 1968 rückblickend aus städtebaulicher Sicht zur Ortsrandbegrenzung und als Übergang zur freien Landschaft. Als Maß der baulichen Nutzung wurde lediglich für die damals als Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 bezeichneten Parzellen (Planblatt zum Bebauungsplan 1968) auf die bereits bestehende Umgebungsbebauung (I+D) abgestellt. Hier "sollte möglichst" an die bestehende Bebauung angebunden werden. Im übrigen gesamten Baugebiet (Ahorn-, Birken-, Ulmenstraße) wurde eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Im Nachfolgebebauungsplan (18.12.1978) wurde im westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 685/1 eine zusätzliche Parzelle (jetzt Fl.Nr. 685/5) ausgewiesen. Gleichzeitig wurde der bis dahin gültige Bebauungsplan vom 22.09.1969 außer Kraft gesetzt. In der Begründung zum neuen Bebauungsplan vom 18.12.1978 finden sich keine näheren Erläuterungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung für die drei Bauparzellen zwischen Eulenhofer- und Polsdorfer Straße.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Geltungsbereich der Teilaufhebung mit ehemaligen Flurstücksnummern vor Teilung der Fl.-Nr. 685/2 und Fl.Nr. 685/1.



Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Rote Darstellung) mit neuen Flurstücksnummern 685/1, 685/2, 685/5; 685/6, 686/37.

Nachdem beginnend ab 1988 westlich dieses Teilbereiches weitere Wohn-, Geschäfts- und Nebengebäude mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen (Sattel-, Walm- und Pultdach) entstanden sind, hat sich dort ein eigenständiges Quartier (faktisches Wohngebiet gem. § 34 BauGB) entwickelt. Die vorstehend überplanten drei Bauparzellen sind auf Grund dieser Entwicklung nach neuester städtebaulicher Beurteilung nunmehr vom übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 als "entkoppelt" zu betrachten und sollten künftig, städtebaulich zugehörig zu der weiter nach Westen entstandenen Bebauung, nach § 34 BauGB beurteilt und so auch baulich genutzt werden können. Im Rahmen einer "Innenverdichtung" soll hier künftig eine zweigeschossige Bebauung mit ebenso unterschiedlichen Dachformen ermöglicht werden.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeutet dies einen möglichen Gewinn an Wohnraum und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Im Interesse der Schonung von freien Flächen im Außenbereich soll damit auch ermöglicht werden, auf bereits erschlossenen Grundstücken innerhalb des Siedlungsgefüges mehr Wohnfläche zu schaffen. Dem planerischen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird damit Rechnung getragen. Im Interesse der Umwelt kann somit auch einer zunehmenden Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Letztlich wird damit auch dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i. d. F. vom 22. August 2013 Rechnung getragen, wonach gem. LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.

Verfahrenswahl:

Nachdem die Änderung (Teilaufhebung) nur ein kleinerer Teil (Parzellen 1 bis 3) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich des Wachtgraben“ betrifft und Festsetzungen für den sonstigen Bereich, einschließlich der Verkehrsflächen unverändert bleiben, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes erfüllt ebenso die weiteren Vorgaben zur Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1-3 BauGB wonach

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Die Gemeinde sieht gem. § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB ab.

Ablauf der Planung:

Aufstellungsbeschluss:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.12.2017 den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10 „Südlich des Wachtgraben“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) teilaufgehoben. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren:

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurden die Unterlagen im Zeitraum vom 15.02.2018 – 19.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2018 mit Bitte um Stellungnahme bis 19.03.2018. Insgesamt äußerten sich 12 Träger öffentlicher Belange.

Einwendungen gegen die Änderung (Teilaufhebung) wurden nicht vorgebracht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat billigte in seiner Sitzung vom 28.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2018 und beschloss gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Allersberg/ Nürnberg, den 28.03.2018

Allersberg, den

Daniel Horndasch
ERSTER BÜRGERMEISTER

(Siegel)