

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet Rudolf – Harbig – Weg, Stadt Waldkraiburg

Begründung

Fassung vom: 18.02.2022

Auskünfte: Stadt Waldkraiburg - Bauamt -
 Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
 Tel.: 08638 / 959 - 0
 Fax: 08638 / 959 - 200

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925 541
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Darstellung im Flächennutzungsplan	2
3. Erschließung.....	2
4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	2



1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Stadt Waldkraiburg wurde im Jahr 1986 der Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet Rudolf – Harbig – Weg aufgestellt. Inhalt war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Umfeld des Rudolf – Harbig – Weges. Festgesetzt waren unter anderem Baugrenzen für die 2 - geschossige Wohnbebauung sowie höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahlen.

Im Jahr 1995 wurde der genannte Bebauungsplan geändert, indem Wandhöhen und Geschossflächen neu definiert wurden.

Das Gebiet zwischen Heldensteiner Straße, Jahnstraße und der Freiherr - von - Stein - Straße ist heute nahezu vollständig bebaut. Einzel- und Doppelhäuser mit Gartengrundstücken sind charakteristisch für das Erscheinungsbild. Der Bebauungsplan Nr. 55 und seine 1. Änderung erfüllen heute keine ordnende Funktion mehr, noch tragen sie dazu bei, eine gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. In vielen Fällen führen die veralteten Pläne mit ihren eng gefassten Baugrenzen zu unverhältnismäßig hohem Verwaltungsaufwand und behindern eher die städtebauliche Entwicklung. Nachverdichtungen, welche sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter Umweltschutzgesichtspunkten erwünscht sind, sind erleichtert durchführbar, wenn sie nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Einfügnungsgebotes beurteilt und realisiert werden können.

Aus den genannten Gründen veranlasst die Stadt Waldkraiburg die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 und seiner 1. Änderung für das Gebiet Rudolf - Harbig - Weg.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 05.11.1986 vor, der den Planbereich entsprechend der aktuellen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt.

3. Erschließung

Mit den genannten Straßen ist der Planbereich und die dort befindlichen Baugrundstücke ausreichend erschlossen.

4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Da gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten, ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß

§ 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse im Umweltbericht ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Im Falle der Aufhebung eines Bebauungsplanes Nr. 55 und seiner 1. Änderung sind somit die Umweltauswirkungen der Überführung des Gebietes vom planungsrechtlichen Status des Bebauungsplanes in den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu beurteilen. Dabei ist zugleich zu ermitteln, ob durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die dadurch mögliche Beurteilung zukünftiger Bebauungen nach § 34 BauGB, Eingriffe möglich werden, die gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

Bestand

Der Aufhebungsbereich stellt sich im Bestand als weitgehend durch Wohn- und Nebengebäude geprägte Flächen mit Gartenumfeld dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan beschränkt sich auf die Festsetzungen zur Bebauung. Grünflächen bzw. zu erhaltende Bäume sind nicht festgesetzt.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht ohne Kontakt zur Bodenoberfläche an. In Bezug auf das Klima kommt dem Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung noch als Frischluftschneise für besiedelte Gebiete zu. Das Landschaftsbild ist durch die bebauten Flächen mit begrünten Gartenflächen und den angrenzenden Erschließungsstraßen geprägt. In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem bebauten Plangebiet einschließlich Neben- und Gartenflächen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Des Weiteren sind im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt. Für das Schutzgut Mensch erfüllt das Gebiet Bedeutung als Wohn- und Lebensraum.

Ermöglichte Nutzung nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Für den Aufhebungsbereich ist in Zukunft eine Bebauung, Erweiterung und Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB zulässig. Demzufolge sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Die im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes möglich werdende Nachverdichtung, wird ihren Ausdruck insbesondere auf Flächen auswirken, die im derzeitigen Umfeld von Gebäuden liegen und somit bereits zur Zeit intensiv genutzt und gepflegt werden. Demzufolge sind die Umweltauswirkungen, die mit der Aufhebung verbunden sein werden, gering.

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 und seiner 1. Änderung für das Gebiet Rudolf – Harbig - Weg ermöglicht eine Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Diese Beurteilung bedingt eine Zulässigkeit von Bauvorhaben, die bislang nicht gegeben war. Die so möglich gewordene Nachverdichtung führt ggf. zu einer geringen Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen auswirkt, die derzeit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Diese wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrunde liegenden Einfügegebotes als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. Demzufolge löst die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ausgleichsverpflichtung aus. Damit wird auch die vom Gesetzgeber gewünschte Stärkung der Innenentwicklung gewürdigt, die u. a. zur Einführung von § 13 a BauGB führte. So wäre die Stadt Waldkraiburg auch von einer Ausgleichsverpflichtung entbunden, wenn sie für beantragte Einzelbauvorhaben, die eine Nachverdichtung bezwecken, Bebauungsplanänderungen im Verfahren nach § 13a BauGB durchführen würde.

Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Aufhebung

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 und seiner 1. Änderung auf eine Erleichterung von Nachverdichtungen und kleineren Änderungen im Umgriff der Aufhebung abzielt, existieren keine Planungsalternativen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand als weitgehend bebaute Fläche mit Gartenumfeld erhalten bleiben.

Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret absehbar ist, wie viele Flächen durch potentielle Nachverdichtungen versiegelt werden, handelt es sich dabei nicht um Kenntnislücken, die für die Beurteilung der Umweltauswirkungen entscheidungserheblich wären.

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 und seiner 1. Änderung sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Waldkraiburg, den _____

Robert Pöttsch
1. Bürgermeister