



Markt Tannesberg

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Kohlbuch“ in Tannesberg

Begründung

Entwurf vom 26.04.2021

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einschl. Umweltbericht

Stand: 26.04.2021

1. Ziele – Zwecke – wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan „Am Kohlbuch“ in Tännesberg ist seit dem Jahr 1966 in Kraft. Das Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO in offener Bauweise. Der Flächennutzungsplan stellt die Aufhebungsfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den Vorstellungen eines zeitgemäßen Bauens. Außerdem ist mit Ausnahme von zwei Grundstücken das gesamte Gebiet im Bebauungsplan „Am Kohlbuch“ bebaut.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Kohlbuch“ ist nahezu, mit Ausnahme von zwei Baugrundstücken, komplett bebaut, wodurch der Sinn der geordneten Bebauung somit fast abschließend vollzogen wurde. Zudem entsprechen die Festsetzungen nicht mehr dem zeitgemäßen Bauen. Aus diesen Gründen hat sich der Marktgemeinderat Tännesberg in seiner Sitzung vom 06.07.2020 mit Beschluss (Nr. 105/2020) für die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Kohlbuch“ entschieden.

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB und wird im zweistufigen Verfahren (analog der §§ 2 ff BauGB) durchgeführt.

Nach Aufhebung werden künftige Bauvorhaben (z.B. Neu-, An- oder Umbauten) planungsrechtlich nach §34 BauGB als „Bauen im ungeplanten Innenbereich“ behandelt. Dies bedeutet, dass diese Bauvorhaben nur zulässig sind, 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 Aufhebung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen für die Grundstückseigentümer im Vergleich zu den derzeit geltenden Regelungen keine Einschränkungen. Durch die Aufhebung wird eine Erleichterung erschaffen, da eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen oder eine Erweiterung der bisherigen Anwesen nach § 34 BauGB ermöglicht wird. Hierbei ist auf die umliegende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten.

Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde nach §§ 39 ff BauGB und §§ 42 ff. BauGB ergeben sich durch diese Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.



Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Kohlbuch“ gem. §2 BauGB

Durch die Aufhebung ergeben sich im Bereich der Erschließung (Straße, Wasser, Kanal) keine Änderungen und werden im Bestand nicht berührt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Kohlbuch“ sind keine Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erwarten. Demnach muss über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB keine Entscheidung getroffen werden.

Eine Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Kohlbuch“ nicht erforderlich. Die Bewertung eines Ist- und Planungszustand wird als nicht notwendig angesehen. Das Aufhebungsgebiet liegt in keinem Landschaft- oder Naturschutzgebiet. Außerdem liegen im Aufhebungsgebiet keine Biotope oder Naturdenkmäler.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung des Bestandes zwar möglich, neue Bauplätze entstehen hierdurch nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Bebauungsaufhebung nicht negativ auf die Belange des Artenschutzes auswirkt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu vermuten. Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden ausgeschlossen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall zu prüfen.

2. Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht bildet nach § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. In Bezug auf das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Kohlbuch“ erscheint es dem Markt Tannesberg als nicht notwendig, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB durchzuführen, da keine nachteiligen Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Tannesberg, 19.01.2022



Ludwig Gürtler
Erster Bürgermeister



Bauleitplanung des Marktes Tännenberg

Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Kohlbuch“
die Aufhebungsfläche umfasst den in der Darstellung rot umrandeten Bereich

