

Aufhebung des Bebauungsplanes „Pfaffensteig“ – lfd. Nr. 48

Begründung zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Pfaffensteig“

Vorhaben: Aufhebung des Bebauungsplanes Pfaffensteig

Gemeinde: Markt Bad Steben

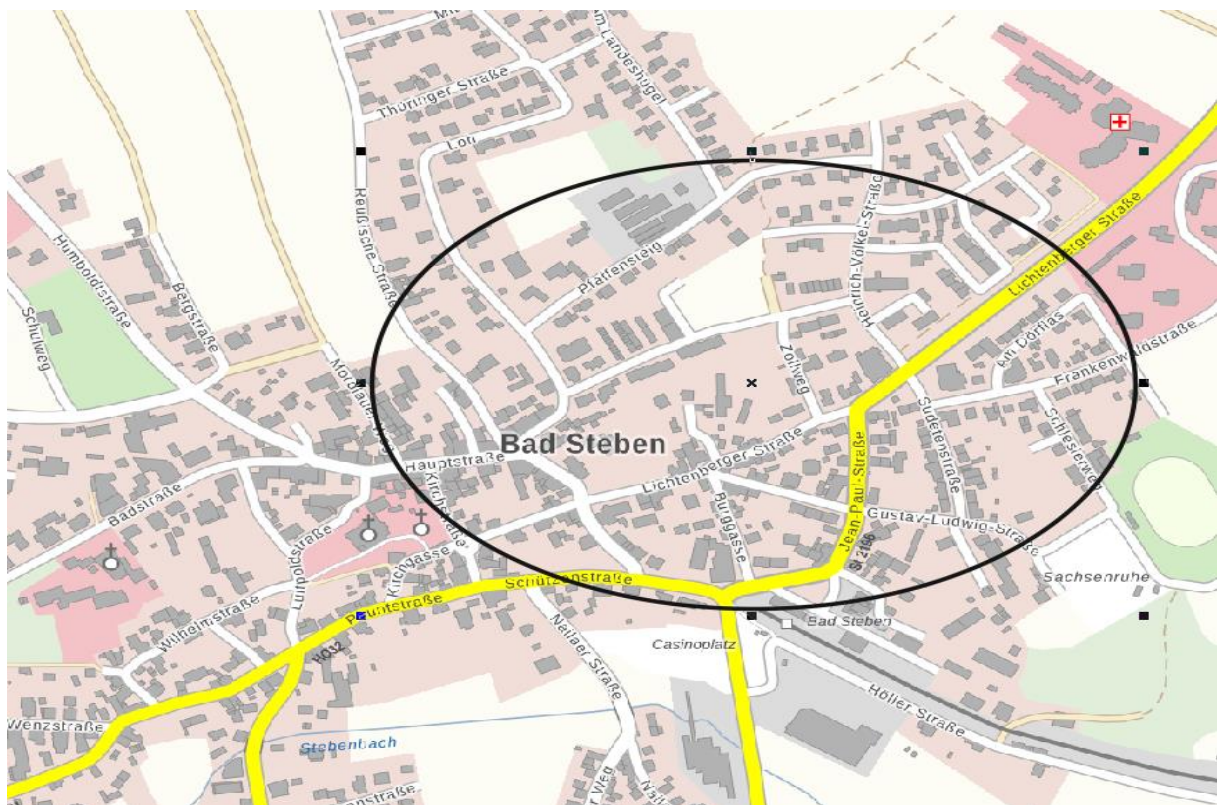
Landkreis: Hof

Vorhabenträger: Marktgemeinde Bad Steben

Betroffene Flurstücke:

Fl.Nr. 807/3, 807/4, 807/6, 804/24, 804/26, 804/27, 804/28, 804/34, 804/16, 804/17, 804/18, 804/19, 804/20, 804/9, 99/28, 804/29, 804/25, 804/23, 804/21, 804/31, 804/32, 804/30, 798/9, 798/29, 798/61, 99/34, 798/10, 798/46, 798/30, 798/31, 798/11, 798/32, 798/33, 798/8, 798/38, 798/40, 798/41, 798/47, 798/45, 798/44, 798/43, 99/33, 99/32, 99/31, 99/20, 99/21, 99/22, 99/30, 99/6, 99/23, 99/24, 99/25, 99/26, 99/27, 99/7, 99/1, 99/9, 796, 796/3, 796/2, 798/3, 99/4, 99/5, 798/1, 99/29, 798/15, 798/56, 798/36, 798/14, 798/53, 798/52, 798/48, 798/13, 798/12, 798/34, 798/58, 798/49, 798/50, 798/28, 798/16, 798/24, 798/22, 798/17, 798/19, 798/26, 798/20, 798/4, 798/21, 798/27, 798/35, 798/25, 798/23, 798/37, 798/54, 798/55, 798/59, 798/62, 798/64, 798/65, 798/63, 798/57, 798/51 und 798/60.

sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 804/2, 804/13, 78, 78/5, 99/8 und 798/2, der Gemarkung Bad Steben.



(Quelle: Bayernatlas)

1. Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Der seit 05.05.1982 rechtskräftige Bebauungsplan Pfaffensteig des Marktes Bad Steben für das Gebiet „Pfaffensteig“ entspricht nicht mehr den örtlichen Erfordernissen.

Mit den Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Pfaffensteig wurde bereits 1975 begonnen. Er umfasste einen Bereich, der sich vom Bad Stebener Rathaus über die Eugen-Drechsel-Straße bis zur jetzigen Dr.-Gebhardt-Steuer-Straße (Beginn der Alexander-v.-Humboldt-Klinik) zog. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern waren auch Mehrfamilienhäuser – insbesondere im Bereich der Eugen-Drechsel-Straße – vorgesehen, die nur teilweise verwirklicht werden konnten.

Ein Teilbereich, der das jetzige Rathaus umfasst, wurde mit Bebauungsplan Nr. 21 (rechtskräftig seit 24.03.1995) aufgehoben. Dieses Gebiet ist nunmehr gemäß Bebauungsplan „Marktplatz“ – Nr. 18 – überplant.

Wesentliche Flächen (Dr. Gebhardt-Steuer-Str., Heinrich-Völkel-Straße, Pfaffensteig) wurden in den letzten 40 Jahren bebaut. Es gab nur einen größeren lückenhaften Bereich in der Eugen-Drechsel-Straße / Lobensteiner Straße, der noch keiner Bebauung zugeführt werden konnte. Da hier eine mehrgeschossige Bebauung in der Vergangenheit nicht realisiert werden konnte, sollte durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine weitere Änderung erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss hierzu (Zweite Änderung des Bebauungsplans Pfaffensteig) wurde durch den Marktgemeinderat Bad Steben am 03. November 2008 gefasst. Das Verfahren ist bis zur möglichen Abwägung der Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Beteiligung der Nachbarkommunen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Es ist ebenfalls nicht mehr damit zu rechnen, dass diese Änderung noch zum Abschluss kommen wird. Der Beschluss zur Einstellung dieses Verfahrens wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 18. Juli 2022 gefasst.

Nachdem in den letzten fast 50 Jahren weite Teile des Areals (bis auf die oben beschriebenen Lücken) einer Bebauung zugeführt werden konnten, ist mit einer Bebauung im Sinne des bisherigen Bebauungsplans nicht mehr zu rechnen. Der Marktgemeinderat Bad Steben hat daher in seiner Sitzung vom 29.11.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Pfaffensteig“ gefasst.

2. Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes

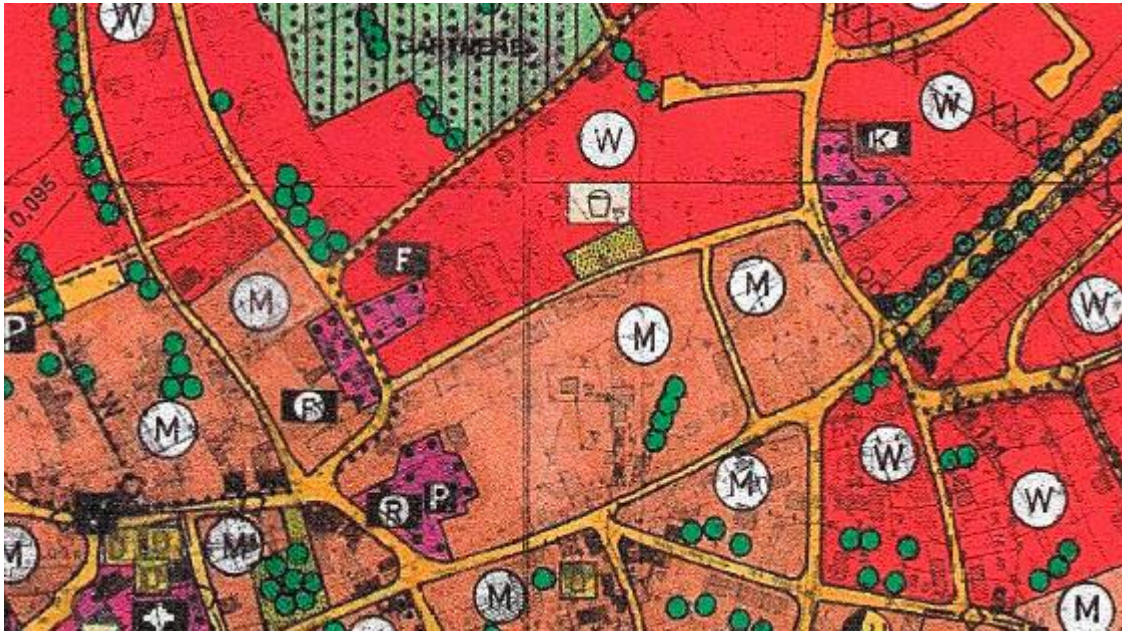
Mit einer Bebauung der noch freien Grundstücke im Sinne über 40 Jahre alter Vorgaben ist nicht mehr zu rechnen. Es wird nicht mehr für erforderlich gehalten für die noch verbliebenen Grundstücke neue Regelungen durch eine Änderung des Bebauungsplans zu treffen, da dies aufgrund der bisherigen Ausnahmen/Befreiungen einer Neuaufstellung gleich käme, die wegen der geringen Anzahl von Bauplätzen erhebliche Kosten und erheblichen Planungsaufwand verursachen würde.

3. Angaben zur Umweltverträglichkeit

Umweltbericht:

3.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile:

Das überplante Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- bzw. Mischbaufläche sowie teilweise als Fläche für den öffentlichen Bedarf (Kita) ausgewiesen.



3.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes würde sich positiv – durch entsprechende Zuzüge – auf die Einwohnerentwicklung, auswirken, da insbesondere die Möglichkeit zur Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern bestehen wird, was durch die bereits erfolgte Bebauung im Bereich der Lobensteiner Straße (2 EFH u. Antrag auf weiteres EFH) unterstrichen wird.

3.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen:

Durch die Aufhebung entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt.

3.4 Zusammenfassung:

Durch das Aufhebungsverfahren wird keine UVP-Pflicht ausgelöst bzw. wird keine Vorprüfungspflicht ausgelöst, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang nicht zu erwarten sind – s. nachfolgende Feststellungen:

3.4.1 Schutzgut Mensch / Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen mehr entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind, da durch den bisherigen Bebauungsplan ein Überplanung in größerem Sinne erfolgt war. Es entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen:

Die Flächen werden bereits als Wohn-/Mischbauflächen genutzt. Noch vorhandene Baulücken können i.S.v. Art. 34 BauGB geschlossen werden.

Die Flächen liegen in keiner ausgewiesenen Biotopfläche.

3.4.3 Schutzgut Boden:

Eine Flächenversiegelung erfolgt nur noch im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- bzw. Straßenflächen.

3.4.4 Schutzgut Wasser:

Im auszuweisenden Gebiet befindet sich das Landeshügelbächlein, welches in seiner jetzigen Form erhalten wird.

3.4.5 Schutzgut Klima / Luft:

Emissionen treten im Rahmen der vorhandenen Bebauung im Sinne einer Wohnnutzung auf. Weitere sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

3.4.6 Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert. Eine Bebauung der im Flächennutzungsplan als Wohn-/Mischbaufläche ausgewiesenen Flächen nach neueren Maßstäben erscheint sinnvoller als nach Baurecht von vor über 40 Jahren.

Bad Steben, 28.06.2022

Markt Bad Steben

Bert Horn
Erster Bürgermeister