

Aufhebung des Bebauungsplanes „Birken – Nr. 15“ – lfd. Nr. 47

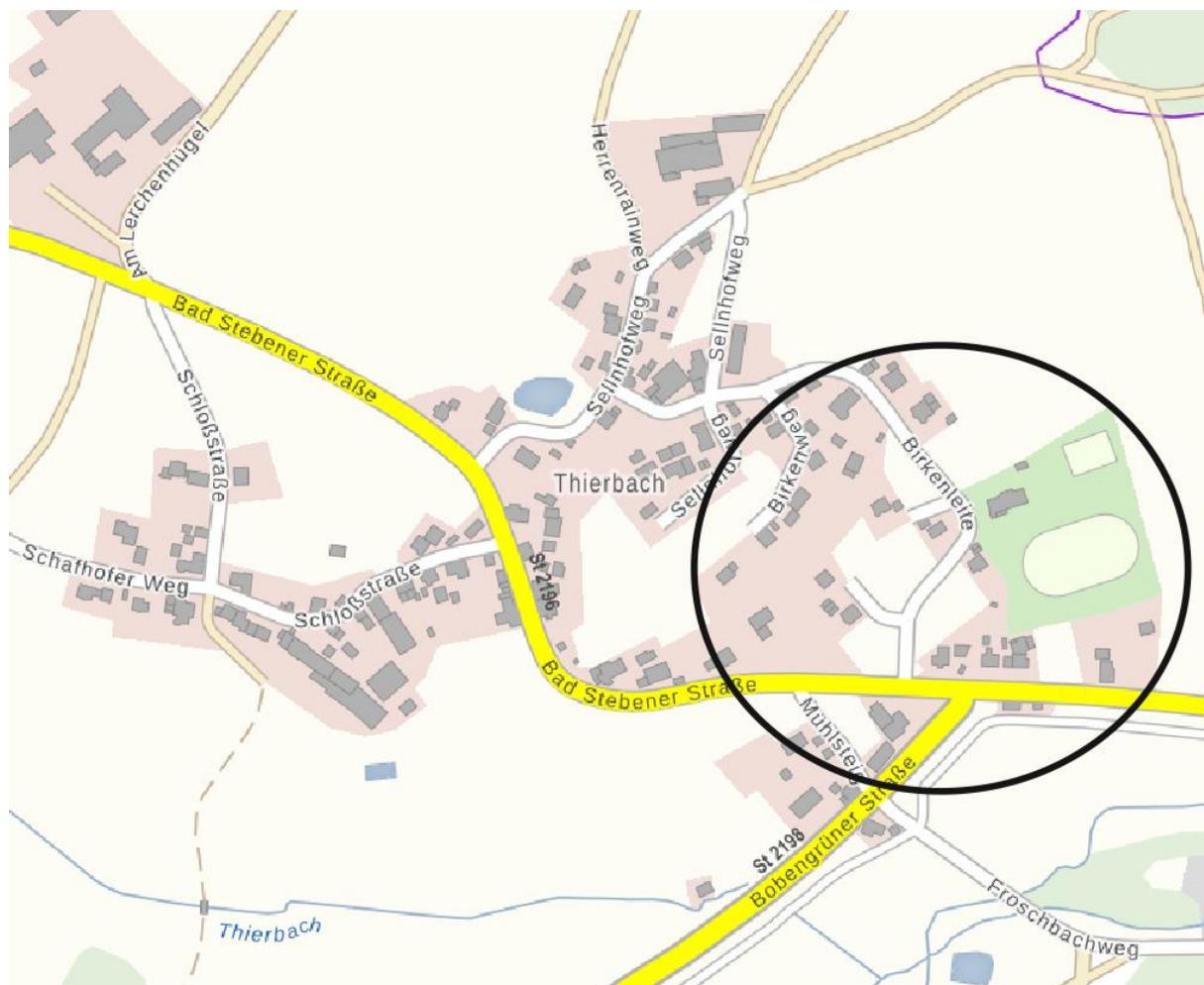
Begründung

zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Birken – Nr. 15“

Vorhaben: Aufhebung des Bebauungsplanes Birken
Gemeinde: Markt Bad Steben
Landkreis: Hof
Vorhabenträger: Marktgemeinde Bad Steben

Betroffene Flurstücke:

386/3, 386/4, 386/7, 407/4, 407/5, 407/2, 386/8, 386/10, 386/6, 386/5, 386/11, 386/2, 387, 386, 386/9, 386/1, 407/3, 418, 418/3 und 144/3 (Teilfläche) der Gemarkung Thierbach.



(Quelle: Bayernatlas)

1. Erforderlichkeit der Planung

Der seit 21. Oktober 1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Birken – Nr. 15“ des Marktes Bad Steben entspricht nicht mehr den örtlichen Erfordernissen.

Neben einer anfänglichen Bebauung fanden sich längere Zeit keine Bauwilligen. In den letzten 5 Jahren – letztmals 2020 – wurden zwei Neubauten sowie Garagen etc. errichtet. Für ein weiteres Grundstück besteht Bauinteresse, der Vertragsabschluss zum Grunderwerb steht kurz bevor.

In den Jahren seit Geltung des Bebauungsplans wurden zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen erteilt, die die Sinnhaftigkeit des Bebauungsplans mittlerweile in Frage stellen. Sogar im Bereich der Geschossigkeit wurden Abweichungen genehmigt. Ebenfalls gab es Abweichungen von der Baulinie. Bei Errichtung eines Anwesens hat sich herausgestellt, dass die Planzeichnung mit den tatsächlichen Grenzlinien nicht mehr übereinstimmt. Im unteren Bereich des Geltungsbereichs sind laut Bebauungsplan zwei Baugrundstücke vorgesehen. Tatsächlich wurden – aufgrund einer Bebauung – nunmehr drei Grundstücke gebildet, von denen eines nicht einmal mehr die geforderte Mindestgröße von 650m² hat. Ebenso ist an der Einfahrt zur Birkenleite (links) ebenfalls ein drittes (ursprünglich nicht geplantes) Grundstück entstanden.

Seit den letzten Bauanträgen haben sich die Bauwünsche gegenüber den vor 40 Jahren gemachten Festsetzungen – auch im Bereich CO₂-Neutralität, Heizung, Solar etc. – stark geändert. Unter den jetzigen Gegebenheiten ist nicht mehr damit zu rechnen, dass eine Bebauung nach derart alten Regelungen realisierbar ist. Eine Änderung der Festsetzungen ist ebenfalls als nicht sinnvoll zu erachten.

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 Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes würde sich positiv – durch entsprechende Zuzüge – auf die Einwohnerentwicklung, insbesondere in Thierbach, auswirken.

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. 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 Wohnflächen 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 sind keine Gewässer oder Wasserläufe.

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 Wohnfläche ausgewiesenen Flächen nach neueren Maßstäben erscheint sinnvoller als nach Baurecht von vor über 40 Jahren.

4. Denkmalschutz / Früherer Bergbau

Auch nach Aufhebung des Bebauungsplans ist Folgendes zu beachten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sofern bei Baumaßnahmen Anzeichen alten Bergbaus entdeckt werden ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Bad Steben, 24. März 2023

Markt Bad Steben

Bert Horn
Erster Bürgermeister