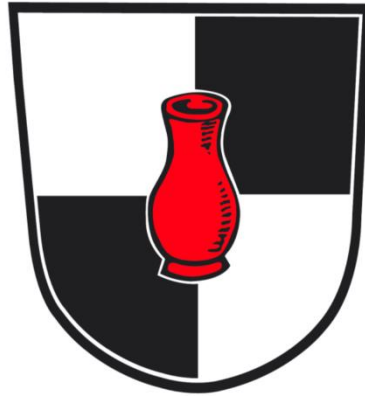


# **Satzung und Begründung zur Aufhebung des**

## **Bebauungsplanes**

### **„HOHENROTH“ in Gottsfeld**

#### **Stadt Creußen**



Vorentwurf Stand 17.04.2022

**Planfertiger:** Andreas König  
Kirmsees 36, 95466 Kirchenpingarten

## BEGRÜNDUNG

Die Stadt Creußen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan „Hohenroth“ in Gottsfeld die Aufhebungssatzung.

### 1. Lage und Bestandssituation



## **1.1 Allgemeine Angaben**

Der Bebauungsplan „Hohenroth“ wurde 1980 erstellt. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 25.01.1980 und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 01.07.1981 rechtskräftig.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich von Gottsfeld und wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung des Flächennutzungsplanes wird beibehalten.

Durch Planung findet kein Eingriff in die Natur und Landschaft statt, da für das gesamte Plangebiet im Bestand, Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bis auf eine Bauparzelle abschließend mit Einzelhausbebauung sowie Garagen bebaut.

Mit der Durchführung dieses Verfahrens werden sämtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Planzeichnungen des Bebauungsplanes „Hohenroth“ in der Fassung vom 25.01.1980 und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 01.07.1981.

## **1.3 Bestandteile**

Die Aufhebungssatzung besteht aus dem Bebauungsplan „Hohenroth“ in der Fassung vom 25.01.1980 und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 01.07.1981, den Verfahrensvermerken und den textlichen Erläuterungen mit Begründung.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung, Notwendigkeit**

Der Plangebiet aus dem Jahr 1980 ist vollständig mit Wohnhäusern und Garagen bebaut. Die Bauparzellen sind durchwegs großzügig bemessenen.

Durch die eng bemessenen Baugrenzen ist eine Nachverdichtung nicht ohne weiteres möglich.

Der damals angestrebte Nutzungszweck ist heute nicht mehr zutreffend.

Bedingt durch das Planungsrecht würde eine Änderung des Bebauungsplanes durch den Bestand sehr umfangreich und aufwendig.

Die Geschoßflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,6 angesetzt und erschwert dadurch auch eine Nachverdichtung im Innenbereich.

### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet zu betrachten und künftige Planungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu berücksichtigen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, angrenzend ggf. auch nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die v.g Rechtsvorschriften in diesem ohnehin bebauten Gebiet ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bieten.

#### **3.2 Verkehr**

Die Kfz-Erschließung des aufzuhebenden Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Ortstraßen Hohenroth oder Zum Kaibach. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten- und Aufstellflächen sind über das vorhandene Wegenetz weiterhin gesichert.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser durch ist die bestehende Erschließung gesichert.

#### **3.4 Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 BauGB, abgesehen.

##### **3.4.1 Artenschutz**

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Dies umso mehr, da der Geltungsbereich des aufzuhebenden Planes durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende

Bebauung/Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und oder gebietstypischer Nutzung auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

### **3.5 Altlasten**

Auf dem Gelände befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlasten.

### **3.6 Bodendenkmalpflege**

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, sind auf dem Baugebiet selbst bisher keine Bodendenkmäler bekannt.

## **4. Außerkrafttreten des Bebauungsplanes**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Hohenroth“ tritt der Bebauungsplan „Hohenroth“ in der Fassung vom 25.01.1980 und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 01.07.1981 außer Kraft.

## **5. Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Hohenroth“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt, 17.04.2022

Stadt Creußen, Bauverwaltung

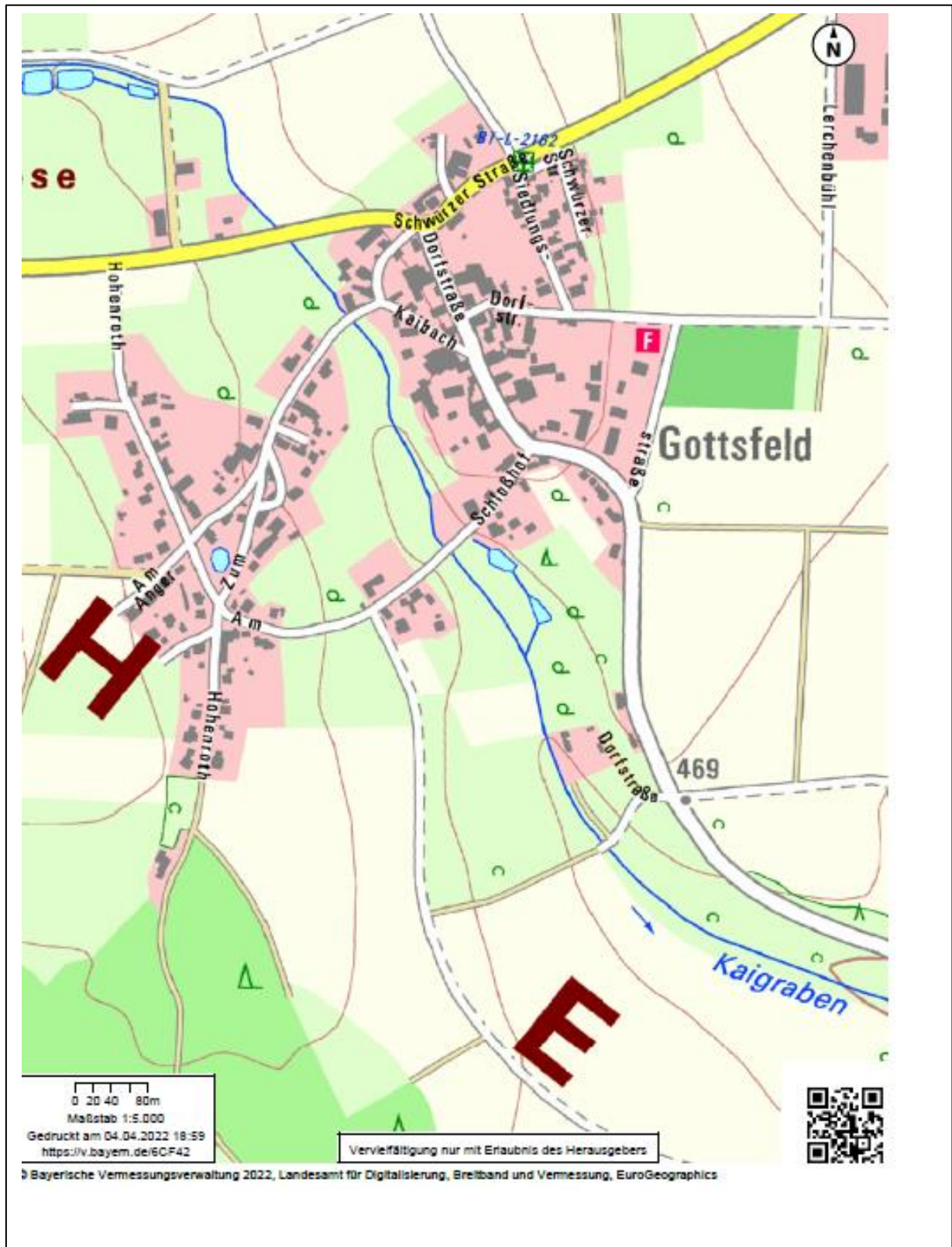
**6. Verfahrensvermerke zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes „Hohenroth“ in der Fassung vom 25.01.1980 und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 01.07.1981.**

1. Der Stadtrat Creußen hat in der Sitzung am 14.03.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Hohenroth“ in der Fassung vom 25.01.1980 und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 01.07.1981, beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 b.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 05.04.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie aller betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb des Bebauungsplanes, für den Vorentwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 05.04.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Creußen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom..... die Aufhebungssatzung in der Fassung vom..... beschlossen.
7. Ausgefertigt am .....  
Martin Dannhäuser  
Erster Bürgermeister Stadt Creußen.
8. Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan “Hohenroth“ in der Fassung vom..... wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Aufhebungssatzung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Creußen, den .....

.....  
STADT Creußen  
Martin Dannhäuser  
1. Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan M = 1:5000





Anlage 2: Lageplan M = 1:1000

