



## Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rohäcker“

Begründung  
i.d.F. vom 03.05.2021



## Inhaltsverzeichnis

### **Teil A, Begründung**

1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
2	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	4
2.1	Bestand.....	4
2.2	Ermöglichte Nutzung nach Aufhebung des Bebauungsplanes .....	4
2.3	Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Aufhebung.....	6
2.4	Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring .....	6



Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rohäcker“

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Für das Baugebiet „Rohäcker“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1996. Entlang der Friedhofstraße wurde bereits teilweise eine Bebauung realisiert, ohne dass jedoch mit der Erschließung dieses Bauabschnittes begonnen wurde. Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes hatte das Anwesen Friedhofstraße 5 bereits Bestand.



Bebauungsplan Rohäcker, „Urfassung“ von 1996

Im östlichen Teil Plan wurde der Bebauungsplan zwischenzeitlich in zwei Teilbereichen geändert, da sich die im Plan vorgesehenen großen Grundstücke am Markt nicht platzieren ließen. Zudem erschwerten die zum Teil engen gestalterischen Vorgaben die Vermarktung.

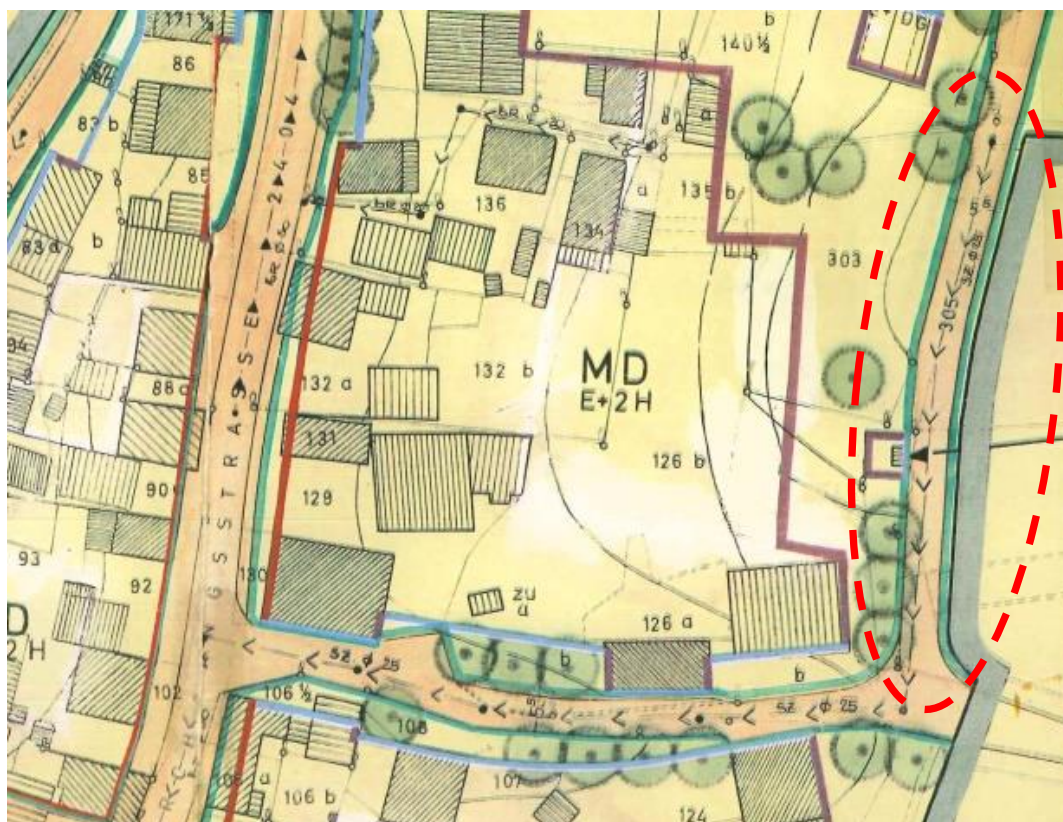
Die Tektur „Rohäcker I“ wurde im August 2000 rechtswirksam, die Tektur für den Bereich „Rohäcker II“ stammt aus dem Jahr 2011. Durch die Anpassung der Planung stieg die Nachfrage, so dass die beiden ersten Bauabschnitte jeweils zügig realisiert werden konnten.

Durch die Änderung in diesen Teilbereichen lässt sich der restliche Teilbereich des Bebauungsplanes jedoch nicht mehr vollziehen, da insbesondere das Erschließungssystem nicht mehr mit den Zwangspunkten aus den bereits realisierten Bauabschnitten zur Deckung gebracht werden kann.

Darüber hinaus entsprechen weder die ursprünglich vorgesehenen Grundstückgrößen noch die gestalterischen Festsetzungen den heutigen Ansprüchen. Der, in dem verbliebenen Teilbereich vorgesehene Kinderspielplatz, ist ebenfalls nicht mehr erforderlich, da in fußläufiger Entfernung an der Hauptstraße und an der Bahnhofstraße zwischenzeitlich andere Spielplätze realisiert wurden.

Um die verbleibenden Flächen grundsätzlich neu zu ordnen, hat sich die Gemeinde Henfenfeld daher entschlossen, den Bebauungsplan „Rohäcker“ für diesen Teilbereich aufzuheben und anschließend einen eigenständigen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen. Der Bebauungsplan „Rohäcker“ bzw. die Änderungen außerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebung bleiben weiterhin in Kraft.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes überlagert der Bebauungsplan „Rohäcker“ den Bebauungsplan „Hersbrucker Weg“. In diesem Bereich ist, östlich der Grundstücke mit den Flurnummern 126 und 303, eine öffentliche Erschließung vorgesehen.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Hersbrucker Weg“, Bereich der Überlagerung



Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Rohäcker“ in diesem Bereich, tritt die abweichende Darstellung außer Kraft und wird wieder in den Stand des Bebauungsplanes „Hersbrucker Weg“ gesetzt.

## **2 UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT**

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 § 2 a 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, die sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich ergeben.

### **2.1 BESTAND**

Der Aufhebungsbereich stellt sich im Bestand als weitgehend als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen oder Dauergrünland dar. Prägender oder schützenswerter Baumbestand findet sich im Plangebiet nicht.

In Teilbereichen wurde bereits eine Bebauung realisiert, die jedoch auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes Bestandsschutz genießt. Festsetzungen zum Erhalt von schützenswerten Gehölzen, Grünflächen oder Gewässern wurden im Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht getroffen.

### **2.2 ERMÖGLICHTE NUTZUNG NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rohäcker“ sind die Umweltauswirkungen der Überführung des Gebietes vom planungsrechtlichen Status des qualifizierten Bebauungsplanes in den planungsrechtlichen Status des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Die Gebäude im südlichen Bereich (Bestand) sind nach einer Teilaufhebung dem Innenbereich zuzuordnen, soweit in diesem Bereich unbebaute Grundstücke vorliegen, wird es sich um Baulücken handeln. Auch wenn das Plangebiet in weiten Teilen von Bebauung umgeben ist, so ist das Areal aufgrund der Größe von über 4,4 ha planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen.

Bauvorhaben sind in diesem Bereich somit unzulässig, soweit sie nicht den Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 BauGB entsprechen. Die klassischerweise zulässigen Nutzungen für den Außenbereich sind im vorliegenden Fall jedoch i.d.R.

unzulässig, da der Flächennutzungsplan, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt, diesen Vorhaben als öffentlicher Belang entgegensteht. (§ 35 Abs.1 Satz 1, BauGB).



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henfenfeld

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt oder für den Artenschutz. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen bis auf weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt oder für den Artenschutz, durch eine spätere Überplanung des Gebietes, sind zu gegebener Zeit im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanverfahrens oder ggf. bei Einzelbaugenehmigungen zu beurteilen und abzuhandeln.



### 2.3 PLANUNGSALTERNATIVEN UND PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER AUFHEBUNG

Grundsätzlich wäre eine Änderung des Bebauungsplanes „Rohäcker“ für diesen Teilbereich als Alternative denkbar. Wie die Änderungen in den benachbarten Bauabschnitten jedoch gezeigt haben, bliebe von der ursprünglichen Konzeption des Planes mit seiner Straßenführung und den geplanten Grundstückgrößen so wenig über, dass die Grundzüge der Planung berührt wären.

Eine nachfolgende Überplanung des Gebietes bietet darüber hinaus die Möglichkeit auch die Immissionssituation im Plangebiet neu zu beurteilen und dafür Sorge zu tragen, dass sowohl die Ansprüche der neu zu entwickelnden Wohnbebauung als auch die Belange der bestehenden Betriebe im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße gewürdigt werden können.

### 2.4 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.

Beabsichtigt ist, für den Bereich der Teilaufhebung einen eigenständigen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen. Da bei den nachgelagerten Planungen eigenständige Verfahren durchgeführt werden, handelt es sich jedoch bei der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht um Kenntnislücken, die für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes entscheidungserheblich wären, da spätere Eingriffe in Natur und Landschaft oder mögliche Artenschutzrechtlich relevante Tatbestände im Zuge der nachgelagerten Planverfahren zu beurteilen sind.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Aufgestellt Kalchreuth den 20.11.2019

Geändert: 25.01.2021

gez. E. Bökenbrink

Stadtplaner ByAK/SRL