

3. Änderung und Teilaufhebung

des Bebauungsplan mit integriertem Grün-
ordnungsplan

WA Krummennaab „West“

Begründung



Gemeinde Krummennaab

Erste Bürgermeisterin Marion Höcht

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING

TEL: 0941 463 709 - 0

E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE

WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 14.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets, derzeitige Nutzung	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.3	Verfahren.....	6
2.	Ziel und Zweck der Planung	6
2.1	Planungsanlass.....	6
2.2	Bedarfsdarlegung.....	9
	2.2.1 Erforderlichkeit von Bauleitplänen	9
2.3	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	11
2.4	Planungsalternativen	13
3.	Ziele der Raumordnung.....	13
3.1	Landes- und Regionalplanung	13
4.	Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften zur 3. Änderungsplanung	13
5.	Wesentliche Auswirkungen	14
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	14
	5.1.1 Verkehr	14
	5.1.2 Entwässerung	14
	5.1.3 Weitere Sparten.....	14
	5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz.....	14
5.2	Immissionsschutz.....	15
5.3	Denkmalschutz	15
5.4	Klimaschutz	15
5.5	Schutzgebiete, kartierte Biotope	15
5.6	Bodenordnerische Maßnahmen	15
5.7	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
5.8	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	16
5.9	Belange des Umweltschutzes.....	16
5.10	Städtebaurechtlichen Eingriffsregelung	17
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG.....	17
7.	ANLAGE: UMWELTBERICHT	18
7.1	Beschreibung der Planung	18
	7.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	18
	7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	18
7.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	18
7.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung	19

7.3.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	19
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	19
7.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	19
7.3.4	Schutzgut Wasser	19
7.3.5	Schutzgut Klima/Luft	20
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	20
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
7.5	Zusätzliche Angaben	20
7.5.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	20
7.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	21
7.5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
7.6	Zusammenfassung	21
8.	Anlagen.....	22

1. Ausgangssituation

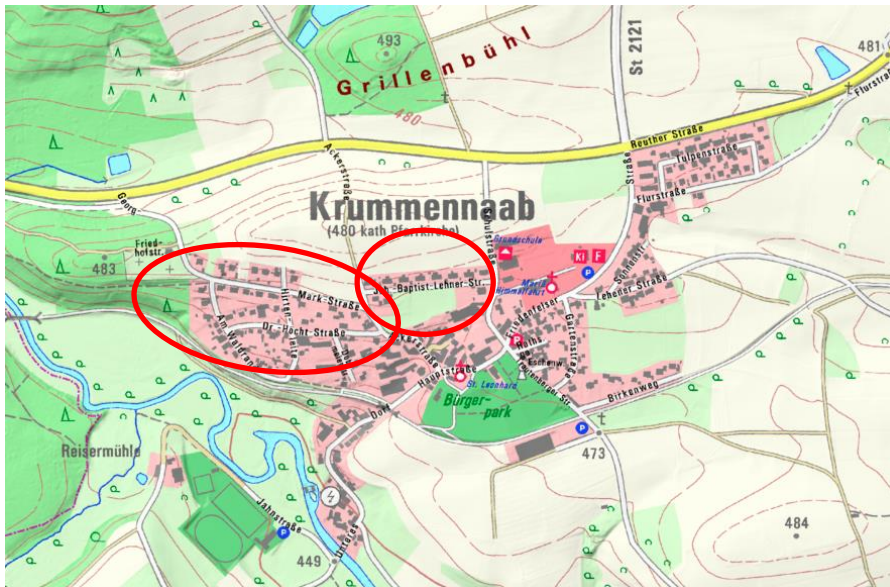
1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets, derzeitige Nutzung

Der Bereich der **3. Änderung** liegt im Norden der Ortschaft und die **Teilaufhebung** des Bebauungsplanes im Westen und Ortsmitte von Krummennaab. Es schließen weitere Wohnbebauungen und gemischte Bauflächen an.

Der Bereich der **Aufhebung** umfasst die Friedhofsflächen, die Georg-Mark-Straße mit Ausnahme des nordöstlichen Teils, die Hirtenleite, die Dr.-Höcht-Straße, die Dobmeierstr., die Straße „Am Waldrand“, einen Teil der Ackerstraße, sowie den nördlichen Teil der Johann-Baptist-Lehner-Straße. Eine weitere Teilfläche der Aufhebung liegt zwischen der Ackerstraße und Schulstraße.

Die Geltungsbereiche der **3. Änderung** des Bebauungsplanes umfassen den nordöstlichen Teil der Georg-Mark-Straße sowie einen Bereich der nördlich der Johann-Baptist-Lehner-Str. liegt.

Ein zweiter Geltungsbereich der 2. Änderung liegt westlich der Schulstraße und südlich der Johann-Baptist-Lehner-Str. im Bereich einer bestehenden Villa und einer Brachfläche.



TK 25 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas Plus)

Der Umfang der Teilaufhebungen umfasst eine Fläche von 93.407 m² in dem bisher ein allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen festgesetzt war.

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfassen eine Fläche von 38.007 m².

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Bereiche der Teilaufhebungen und der 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht derzeit der gültige Bebauungsplan Krummennaab „West“.

Durch eine 1. Änderungsplanung im Jahre 1982 wurden für die Parzellen auf der nördlichen Seite der Johann-Baptist-Lehnerstr. weitere Zulässigkeiten bzgl. Garagen getroffen. Der Bereich der 1. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

Durch eine 2. Änderungsplanung wurde bereits die Grünfläche für einen Spielplatz aufgehoben und der Bereich südlich der Johann-Baptist-Lehner-Str. geändert um eine Einzelhausbebauung mit großzügigen Baufenstern zu ermöglichen. In diese Bereiche wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Im Bereich der 3. Änderung liegen bereits allgemeine Wohngebietsfläche vor. Auch hier sollen die Festsetzungen weniger strikt und flexibler für eine weitere Bebauung genutzt werden können. Der Bereich des Mischgebietes im Osten des Bebauungsplanes wird ebenfalls für eine neu geplante Bebauung optimiert.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst den gesamten nördlichen Teil des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Bereiche der 1. und 2. Änderungsplanung.

Weiterhin Teil des gültigen Bebauungsplanes verbleiben die festgesetzten Sportflächen südlich der Ortschaft.

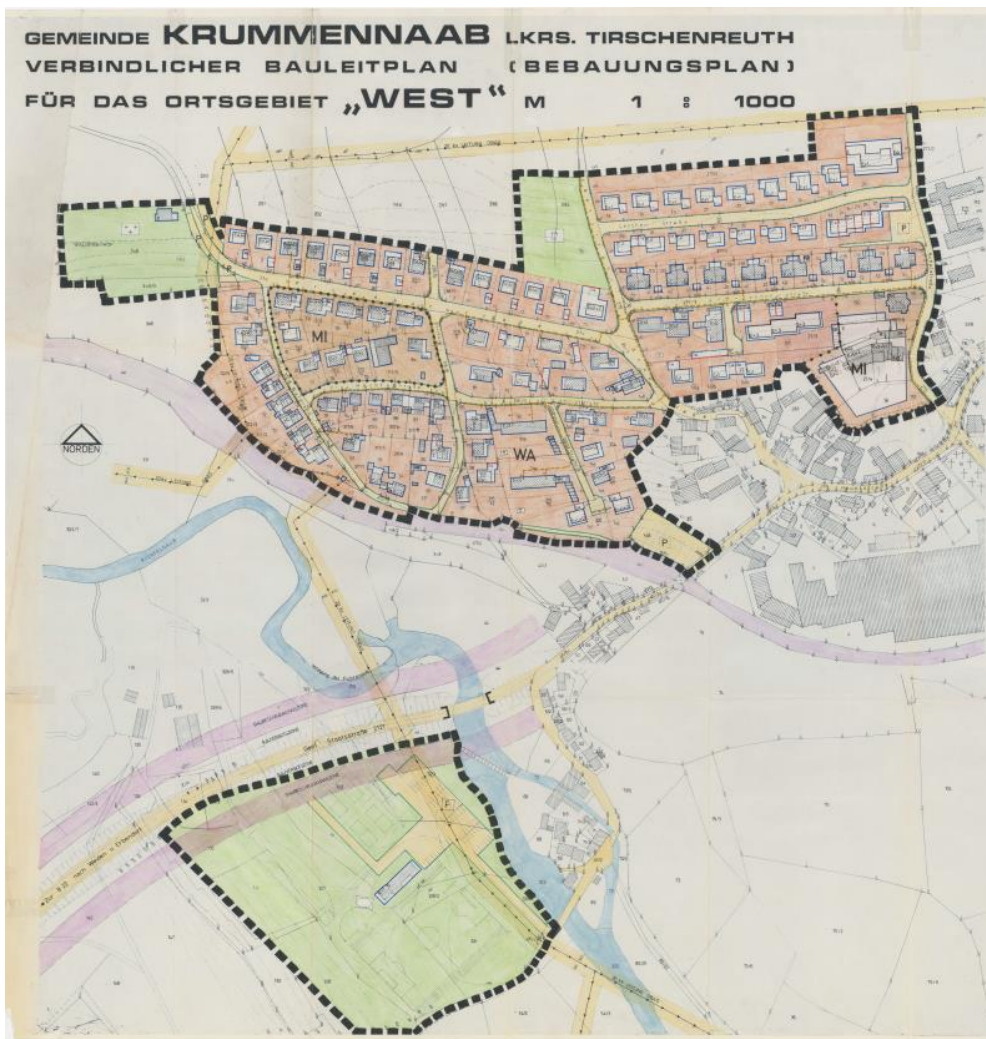


Abbildung: derzeit gültiger Bebauungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Bereich der Teilaufhebung ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Eine FNP-Deckblattänderung für den Aufhebungsbereich ist nicht erforderlich. Der Bereich ist bereits vollständig mit Wohnbebauung bebaut, die städtebaulichen Ziele damit erreicht.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regel-Verfahren i.S.d. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben bzw. geändert.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Der im Jahre 1982 aufgestellte Bebauungsplan, der zuletzt im Jahr 2018 geändert wurde, ist bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Lediglich der Bereich der durch die vorliegende 3. Änderungsplanung überarbeitet wird ist noch nicht bebaut, bzw. besteht aus gewerblichen Brachflächen. Der bestehende Bebauungsplan gibt sehr enge Baufenster und Baulinien vor, die eine nun gewünschte individuellere Bebauung ausschließen. Ebenso soll die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern ermöglicht werden. Im Mischgebiet soll ein Dienstleistungszentrum mit Ärzten, einer Tagespflegeeinrichtung und ähnlichem entstehen.

Der bisherige Bebauungsplan in der Ausgangsfassung von 1974/1982 enthält eine knappe Aussage zum Ziel des Bebauungsplans:

„Um den Bedarf an Wohnungen der durch Einwohnerzuwachs entsteht und um die Abwanderung vorhandener Arbeitskräfte zu verhindern, sieht sich die Gemeinde veranlasst, dass notwendige Baugebiet festzulegen. Im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen wurde der geeignete Bau- raum erkundet und verplant. Dabei wurde auf die städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte weitgehendst Rücksicht genommen.“

Im Vordergrund stand demnach das Ziel, Wohnungen für den Einwohnerzuwachs zu ermöglichen. Dabei sollte auch der Abwanderung vorhandener Arbeitsplätze entgegengewirkt werden, so- dass auch bisher gewerblich genutzte Teilflächen in den Geltungsbereich einbezogen wurden.

Der bisherige Bebauungsplan setzte weitgehend allgemeines Wohngebiet, in zwei Teilflächen mit vermutlich ehemals gewerblichen Nutzungen auch Mischgebiet fest.

Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasste mehrere Teilflächen, für die keine Bebauung vorlag und die vermutlich als ehemalige Außenbereichsflächen zu werten waren und deshalb den Gel- tungsbereich des Bebauungsplanes für die verfolgte Baurechtschaffung räumlich abgrenzten.

Zu nennen sind dabei die derzeitigen Flurnummern

- 290/1 und 291/2
- 316/4 und 316/18
- 27/23, 27/24 und 27/1
- 27/18, 27/19, 27/20, 27/21 und 27/2

Im Jahr 1982 wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert sowie eine ehemalige als Spielplatz vorgesehene Fläche aufgehoben. Die städtebauliche Neuordnung umfasste im Wesentlichen die direkt an die J. B.-Lehner-Straße südlich angrenzenden Flächen. Nach der Begründung dieser Änderung sollte die Bauleitplanung an aktuelle und zu erwartende Entwicklungen angepasst werden. Durch den Abbruch ehemals bestehender Häuser bestand die Möglichkeit, das Areal neu zu ordnen. Dabei sollte insbesondere der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung gegeben werden. Die Bebauungstypologie des Geschosswohnungsbaus (ehemals E+2 und E+3 vorgesehen) war nach Begründung nicht mehr zeitgemäß. Mit der Änderung wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II in offener Bauweise festgesetzt. Dieser (weitgehend bisher unbebaute) Teilbereich ist nicht Bestandteil der vorliegenden 3. Änderung.

Für den Bereich der Teilaufhebung, welcher bereits vollständig bebaut ist, werden durch das Landratsamt Tirschenreuth und die Gemeinde Krummennaab die städtebaulichen Ziele, die durch den Bebauungsplan verfolgt wurden, als erreicht angesehen.

Das ursprüngliche städtebauliche Ziel zur Schaffung von Wohnraum konnte somit zwischenzeitlich weitgehend erreicht werden. Kleinere, noch unbebaute Teilflächen liegen im Zusammenhang bebaut, sodass dafür grundsätzlich die Möglichkeit des Einfügens nach § 34 BauGB besteht. Lediglich die Fläche des M11 und M12 steht für eine städtebauliche Neustrukturierung an und verbleibt somit im Geltungsbereich. Eine Erforderlichkeit für einen Bebauungsplan i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht in den Teilbereichen der Aufhebung nicht mehr.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung sind Bauvorhaben im weiteren nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach den Anforderungen des § 34 BauGB einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Den Vorgaben des Baugesetzbuches liegt die Vorstellung zugrunde, dass jedes bauplanungsrechtliche relevante Formen in seiner Zulässigkeit abschließend beurteilt werden kann. Dabei besitzt der Bebauungsplan normsetzende Priorität. Insoweit fungiert der § 34 als „Auffanglösung“. Andererseits billigt der Gesetzgeber inzwischen im Grundsatz, dass die Gemeinden (aus welchen Gründen auch immer) nicht der Planungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nachkommen (Bauleitplanung), sondern vielmehr die Steuerungswirkung des § 34 BauGB für sinnvoll und ausreichend erachten.

In der Abwägung ist zu beachten, dass die Grenzen des § 34 Abs. 1 BauGB dann überschritten sind, wenn aufgrund störfallspezifischer Faktoren im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes eine gegenseitige Interessensbeziehung so überschritten wird, dass das Vorhaben (nach § 34 BauGB) einen Koordinierungsbedarf auslöst der nur im Wege einer förmlichen Planung bewältigt werden kann.

Grundsätzlich kann die ersatzlose Aufhebung eines Bebauungsplanes oder eines Teils davon ein legitimes Planungsziel sein.

Da Bebauungspläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, ist es im Allgemeinen unumgänglich, mit ihrer Aufhebung zugleich darüber zu entscheiden, welche städtebaulichen Ordnung (der planersetzende § 34 BauGB oder ein neuer Bebauungsplan) an die Stelle der mit dem Plan zuvor beabsichtigten Ordnung treten soll. Der bloße Verweis der Gemeinde auf die Geltung der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB reicht nicht jeder Planungssituation aus, um der ersatzlosen Planaufhebung eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen.

Bei der Beurteilung, ob ein bisher bestehender Bebauungsplan noch maßgeblich für die Umsetzung städtebaulicher Ziele ist, dürfte auch zu berücksichtigen sein, ob in den einzelnen, zwischenzeitlich im Zusammenhang bebauten Teilflächen ein nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilender Bereich entstanden ist.

Im Aufhebungsteil der 3. Änderung sind die ehemals als Außenbereich zu qualifizierenden Teilbereiche im Nordwesten der Georg-Mark-Straße und im Süden der Dobmeierstraße zwischenzeitlich so bebaut, dass im Zusammenhang bebaute Flächen entstanden.

Für die Bereiche des ehemaligen Mischgebiets zwischen Georg-Mark-Straße und Dr.-Höcht-Straße sowie für die restlichen im Zusammenhang bebauten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind die ehemaligen Planungsziele erreicht. Für den Teilbereich zwischen Georg-Mark-Straße, Hirtenleite, Dr.-Höcht-Straße und Am Waldrand ist erkennbar, dass entgegen der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan kein Mischgebiet entstanden ist, sondern fast ausschließlich Wohnnutzungen bestehen und nur durch Gewerbebetriebe ergänzt werden, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise in Wohngebieten zulässig sind (Hirtenleite 8 Musikhandel, Hirtenleite 9 Lederwarenhandel). Die erforderliche Gleichwertigkeit zwischen gewerblichen Nutzungen unter Wohnnutzung liegt nicht vor, sodass diese Teilfläche in ein „Wohngebiet“ umgekippt ist.

Bei Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich war jedoch in die Abwägung einzustellen, dass nach dem bisher wirksamen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist und somit auch mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bemisst sich eine möglicherweise zukünftig vorgesehene gewerbliche Nutzung dann nach dem Einfüegebot, und nicht mehr nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes. Dies kann dazu führen, dass unter Umständen einzelne gewerbliche Nutzungen, die nach dem bisherigen Bebauungsplan im Mischgebiet zulässig werden, dann gegebenenfalls nicht mehr zulässig sind. Andererseits ist es im Rahmen der Abwägung der Gemeinde nicht verwehrt, durch die städtebauliche Neuorientierung planerisch so einzugreifen, dass gegenüber dem bisherigen Rechtszustand neue städtebauliche Ziele verfolgt werden und durch die gewählten Mittel auch sichergestellt werden.

Insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung und die allgemeinen Ziele der prioritäre Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme neuer, bisher unbebaute Flächen im Außenbereich machen es erforderlich, auch im weitgehend bebauten und über Bebauungsplan gesicherten Teilbereichen den bestehenden städtebaulichen Zielen der ehemaligen Bebauungspläne den geänderten, allgemeinen Zielen gegenüberzustellen. Dabei ist es auch erforderlich, für die anzustrebenden Nachverdichtung hinderliche Festsetzungen ehemaliger Bebauungspläne zu hinterfragen.

Für die Gemeinde Krummennaab besteht ein Grundsatzbeschluss zur Förderung der Innenentwicklung (Innen vor Außen, März 2022).

Diesem Grundsatzziel stehen weite Teilbereiche des bisherigen Bebauungsplanes durch die bestehenden Festsetzungen entgegen. Insbesondere sind die sehr engen überbaubaren Grundstücksflächen für eine Nachverdichtung hinderlich. Des Weiteren ist die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Mindestabstandsfläche von 4,0 m zu seitlichen Nachbargrenze nicht mehr zeitgemäß und für eine Nachverdichtung im Einzelfall hinderlich.

Um das städtebauliche Ziel der Nachverdichtungsmöglichkeiten im bisherigen Bebauungsplan zu erreichen, bestanden grundsätzlich mehrere Möglichkeiten.

Zum einen bestand die Möglichkeit, durch eine Bebauungsplanänderung Neufestsetzungen zu treffen, die dem Ziel der Nachverdichtung besser entsprechen. Schwierig gestaltet sich dabei die Frage, welche überbaubaren Grundstücksflächen bei Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollten. Hierbei wäre zu befürchten gewesen, dass einzelne Grundstücke äußerst ungleichmäßig durch die Bebauungsplanänderung betroffen oder begünstigt würden. Gegen eine Neufestlegung von Festsetzungen sprach auch der Umstand, dass im bisherigen Bebauungsplan keine GRZ festgelegt war. Somit war eine sachgerechte Abwägung hinsichtlich einer festzusetzenden GRZ schwierig. Auch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung wären schwierig umzusetzen gewesen. Im Bestand ergibt sich keine städtebaulich klar ablesbare und erhaltenswerte Struktur in Form von Gebäudetypen, Wandhöhen oder Geschossigkeit.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange zur Nachverdichtung sowie der Berücksichtigung der privaten Belange bestehender, bebauter Baugrundstücke war erkennbar, dass mit dem Einfügegebot des § 34 BauGB ein gut geeignetes Instrument besteht, Umbau, Anbau und Nachverdichtung städtebaulich angemessen und rücksichtsvoll im jeweiligen, konkret bestehenden Umfeld zu ermöglichen.

Somit überwiegen in der Endabwägung die Aspekte, die für eine Aufhebung des Bebauungsplanes in weitgehend bebauten Teilbereichen sprechen, da insbesondere die Kriterien Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen durch die Regelungen im § 34 BauGB den städtebaulichen Zielen der Gemeinde am besten entsprechen.

Der Gemeinderat kam nach Abwägung aller vorgebrachten und ermittelten Belange überwiegen zum Ergebnis, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes im Rahmen der 3. Änderung gemäß vorliegender Planfassung die Belange aller Betroffenen mit den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde am besten in Einklang zu bringen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und zu einem kleinen Teil als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauGB dargestellt.

Aus den oben genannten Gründen hat der Gemeinderat Krummennaab die Einleitung des vorliegenden Verfahrens zur Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2.2 Bedarfsdarlegung

2.2.1 Erforderlichkeit von Bauleitplänen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Kompetenz hierzu hat der Gesetzgeber alleinig den Kommunen zugesprochen.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Erforderlichkeitsgrundsatz) ist nicht von einem Nachweis abhängig, dass hierfür ein durch spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes unabweisbares Bedürfnis besteht.

Die Kommunen als Plangeber dürfen regelmäßig innerhalb des von ihnen verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.¹

Deshalb kommt es im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeitsprüfung grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe.²

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Insofern sind im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziele für die Aufstellung von Bauleitplänen bindend.

¹ VerfGH vom 23.2.2010 VerfGHE 63, 17/23 f.; BVerwG vom 19.9.2002 BVerwGE 117, 58/65

² VGH BW vom 17.6.2010 ZfBR 2011, 281/287; OVG NW vom 14.7.2014 ZfBR 2014, 774/776)

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm enthält unter 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung das Ziel, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Für die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist dabei zu berücksichtigen, dass die Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen sind und die Ausnahmenformulierung unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit steht.

Mit der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 18.2.2016 – Vf 5-VII-14 (auch durch den BayVGH bestätigt) wurde klargestellt, dass es sich beim Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, nicht offensichtlich um ein hinreichend bestimmtes, vom Ordnungsgeber abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 2 Nr. 2 BayLplG handelt.

Durch die Gerichtsentscheidung bleibt offen, ob die allgemeine Vorgabe des „Vorrangs“ der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sachlich ausreichend bestimmbar ist (ablehnend OVG RHPf vom 23.1.2013 -8 C 10946/12 - juris Rn. 23). Jedenfalls aber weist die Relativierung dieser Vorgabe durch den ausdrücklichen Vorbehalt der „möglichst“ vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale darauf hin, dass dieser Planaussage kein striktes Gebot für die kommunale Bauleitplanung zukommen sollte, unbebaute Außenbereichsflächen nur dann als Bauland auszuweisen, wenn vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten vollständig ausgenutzt sind, sondern den Gemeinden im konkreten Einzelfall noch Spielraum für eine Konkretisierung auf der unteren Planungsebene belassen werden sollte. Dafür spricht auch die Begründung zu dieser - nachträglich in den Verordnungsentwurf (vgl. LT-Drs. 16/15998) eingefügten -Ergänzung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Damit sollten nach dem Willen des Ordnungsgebers die Gemeinden die aufgrund der Realitäten des Grundstücksmarktes bei der Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens bestehenden Schwierigkeiten bereits auf der Planungsebene stärker berücksichtigen können.

Durch die Gerichtsentscheidung wird auch die in Nr. 1.2.1 LEP bzw. der Begründung hierzu enthaltenen allgemeine Aussagen, dass bei der Siedlungsentwicklung der demografische Wandel zu beachten ist, Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet sind und zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen ist, nicht als unüberwindbares Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB bewertet.

Wie eine planaufstellen Kommune einen Bedarfsnachweis im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung der Bauleitplanung führt, verbleibt im Verantwortungsbereich der Kommune. Der bayerische Verfassungsgerichtshof hat auch darauf hingewiesen, dass die vom Landesamt für Umweltschutz ausgearbeitete Flächenmanagement-Datenbank nicht als Weisung gegenüber den Kommunen anzusehen ist. Gleiches dürfte für die von der Obersten Landesplanungsbehörde veröffentlichte Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ gelten.

Für die planerische Praxis bestehen durch die Planungshilfen für die Bauleitplanung (aktuell Ausgabe p20/21) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Hinweise für die Ausarbeitung und die Bedarfsbegründung von Bauleitplänen. Fachlich zu kritisieren ist das Fehlen einer Unterscheidung zwischen Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen in diesen Planungshinweisen.

Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt auch bereits ein gültiger Bebauungsplan für diesen Bereich vor.

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Neben den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen einer Bauleitplanung für die Wohnbauentwicklung die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dabei soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen.

Ergänzt wird die Leitlinie durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB -sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlichem Anspruch von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollen dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten von Bedeutung.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine neuen Bauflächen im Gemeindegebiet. Es besteht bereits Baurecht auf den Flächen.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen der Gemeinde aktuell über 10 Anfragen von kaufwilligen Bauwilligen vor, welche aktuell nicht mehr bedient werden können, da im gesamten VG-Bereich [Gemeinde Krummennaab und Reuth b. Erb.] keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen).

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Durch die vorliegende 3. Änderung und Teilaufhebung wird dem Grundsatz des Flächensparens entsprochen. Durch die 3. Änderungsplanung werden Flächen für die bereits Baurecht besteht durch die Änderung von Festsetzungen attraktiv für eine moderne Bebauung gestaltet.

Im Bereich der Teilaufhebung kann durch moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

Folgende weitreichende Maßnahmen werden derzeit (Stand 31.11.2022) von der Gemeinde Krummennaab gemäß dem Motto „Innen statt Außen“ betrieben:

- Aktuell soll durch die 3. Änderung BPlan Krummennaab West die Nachverdichtung der Bestandsbebauung ermöglicht werden; Anfragen hierzu liegen bereits vor
- Schaffung des Krummennaaber Dorfladens (08-2022) in einer leerstehenden Gewerbebrache (Revitalisierung)

- Abgabe einer gemeindlichen Teilfläche im Ortsteil Thumsenreuth (02-2022) zur Nachverdichtung einer Nachbarschaftsbebauung; dadurch Herzug einer jungen Familie
- Ankauf der unbewohnten drei Seltmann-Wohnhäuser darauf folgenden Abriss und Ausweisung eines neuen Baugebiet mit 8 Ein-/Zweifamilienhäuser sowie mittlerweile Verkauf dieser gemeindlichen bebaubaren Wohngrundstücke in Krummennaab (J.-B.-Lehner-Straße – BPlan Kr.naab West) mit notarieller Bauverpflichtung an Bauwillige (Verkauf der freien letzten Grundstücke im Jahr 02/2022) -> 8 Baulücken geschlossen bzw. in der Schließung
- Verkauf der noch freien gemeindlichen bebaubaren Wohngrundstücke im Baugebiet Scheibe 2 (BPlan Scheibe 2) mit notarieller Bauverpflichtung an Bauwillige (Verkauf der freien letzten Grundstücke im Jahr 09/2021) -> 7 Baulücken geschlossen bzw. in der Schließung
- Ankauf der aufgegebenen Sportmodenfabrik Weidner in Krummennaab (08/2021) und aktuell darin Schaffung eines Sozialen Zentrums mit Schwerpunkt Tagespflege und altersgerechten Wohnen. Aufwertung- bzw. Aufrechterhaltungsmaßnahme des sozialen und bürgerlichen Zusammenlebens im Kern/Zentrum der Ortschaft Krummennaab
- Verhinderung von künftigen Spekulationsankäufen mit evtl. Zweckentfremdung eines freien bebaubaren Wohnbaugrundstücks mittels notarieller Abwendungserklärung des Käufers gegenüber der Gemeinde Krummennaab bereits ein Fall in Burggrub (12/2021) abgewendet
- Einführung eines Baulückenkatasters 2021 mit 1. Abfrage von abgabebereiten freien und bebaubaren Wohngrundstück von privaten Eigentümern; Ergebnis: Keine Abgabebereitschaft der privaten Baulücke in der Gemeinde Krummennaab
- Grundsatzbeschluss 09/2021 zum Baulückenschluss über Vorkaufsrechte sowie Einführung einer notariellen Abwendungserklärung von privaten Käufer gegenüber der Gemeinde Krummennaab (indirekte Bauverpflichtung), statt die Inanspruchnahme des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Grundsatzbeschluss Innen statt Außen (03/2022)
- Bauverpflichtungszeit aktuell innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundungstermin
- Ankauf von einem Baugrundstück in Thumsenreuth (Schulrangen) und Verkauf an Bauwillige mit Bauverpflichtung (01/2018)
- Weitere private Lückenschlüsse, Nachverdichtungen und Revitalisierungen: in Krummennaab und Thumsenreuth
 - 4x Lückenschlüsse (Lehener Str., Flurstr., Unteres Dorf, Am Gries)
 - 2x Nachverdichtungen (Röthenbacher Str. und Wirtsgasse)
 - 3x Leerstandsrevitalisierungen (2x Pointweg, 1x Trifftgasse, 1x Burggrub)

Fazit:

Durch die o. g. Maßnahmen konnten seit 2018 insgesamt 15 Baulücken mittels Bauverpflichtung verkauft (teilweise mittlerweile schon bebaut) und somit geschlossen werden. Des Weiteren wurde von der Gemeinde eine Leerstandsbrache aufgekauft und wird aktuell im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung einem neuen Verwendungszweck zugeführt (Soziales Zentrum). Eine weitere Leerstandsbrache wurde revitalisiert (Krummennaaber Dorfladen). Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahren der 3. Änderung „Krummennaab West“ zur Nachverdichtung von großen bebauten Grundstücken. Auch auf privater Seite laufen aktuell Maßnahmen zur Reduzierung von Baulücken und Revitalisierungen von Leerstandsbrachen.

2.4 Planungsalternativen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich anderen Lösungen zur vorgelegten Planung. Es ist ein flächensparendes Konzept mit einem zum Teil verdichteten Konzept zur Wohnbebauung vorgesehen. Zur Alternative, auf die Aufhebung in Teilbereichen zu verzichten, wird auf die Darlegung unter Ziff. 2.1, Planungsanlass, verwiesen.

3. Ziele der Raumordnung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Krummennaab liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 mit Ergänzung 2020 im einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Regionalplanerisch wird die Gemeinde als Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft eingestuft, die im ländlichen Teilraum liegt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde liegt an der Entwicklungsachse Hof- Regensburg mit überregionaler Bedeutung.

Der Regionalplan Region Oberpfalz Nord führt aus, dass „die Siedlungsentwicklung [...] in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden“ soll.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

4. Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften zur 3. Änderungsplanung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser mit abweichend offener Bauweise zu. Die max. zulässige Gebäudelänge wird auf 28 m begrenzt. Damit soll der dörfliche Charakter des Ortes gewahrt bleiben.

Im Mischgebiet wird ebenfalls eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Für eine optimale Bebauung der Fläche mit einem Dienstleistungszentrum werden Gebäudelängen länger als 50 m zugelassen.

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebung. Im Mischgebiet 2 werden für eine verdichtete Bebauung 3 Vollgeschosse zugelassen.

Durch die großzügigen Baugrenzen sind variable Gestaltungsvarianten möglich.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen nach Festsetzung zulässig, allerdings mit Größenbeschränkungen um Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu minimieren. Für das Mischgebiet werden keine Beschränkungen diesbezüglich getroffen.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde weit gefächert, um den Bauwilligen mehr gestalterischen Spielraum einzuräumen.

Weitere gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden wurden getroffen durch die Vorgabe von zulässigen Maßen für Dach- und Fassaden - An- und vorbauten.

Durch die Festsetzungen wird eine ansprechende Gestaltung der Fassaden sichergestellt und unterschiedliche und zu kleinteilige An- und Vorbauten vermieden.

Die zulässigen maximalen Höhen der Hauptgebäude wurden in Ableitung der zulässigen Dachformen festgesetzt um übermäßige Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Eine Höhenlage wird nicht festgesetzt.

Erschlossen werden die östlichen Bauparzellen des WA durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße welche im Westen an die Ackerstraße und im Osten an die Schulstr. anschließen wird. Die festgesetzte Straße ist ausreichend breit um auch Stellplätze entlang der Straße und einen Gehweg unterzubringen. Der westliche Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird direkt an die bestehende Georg-Mark-Str. angeschlossen. Das Mischgebiet schließt direkt an die Schulstr. an.

Entlang der Außengrenzen, zu landwirtschaftlichen Flur hin wurde eine Pflanzbindung zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

In weit überwiegend bebauten Teilbereichen erfolgt eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

5.1.1 Verkehr

Der Planungsbereich wird an die bestehenden Ortsstraßen angeschlossen. Neue Ortsstraßen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Auch im Aufhebungsbereich ist aufgrund des Einfügebots nach § 34 BauGB von keinen erheblichen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen.

5.1.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Krummennaab.

Es ist ein Trennsystem auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken soll vorzugsweise versickert und verdunstet werden. Ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal in den Erschließungsstraßen ist zulässig.

5.1.3 Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen der **Deutschen Telekom Technik GmbH** ist über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Krummennaab ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Sondergebiet ausreichend vorbereitet. Die Grundversorgung mit Löschwasser ist gesichert.

5.2 Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten des Büros GEO.VER.S.UM mit Stand vom 17.12.2022 (in Anlage E) bzgl. des einwirkenden Verkehrslärm der nördlich gelegenen B299 und der St 2121 auf den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes erstellt.

Zusammengefasst besagen die Berechnungsergebnisse des Gutachtens, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Aber der Orientierungswert der DIN 18005 wird tags im Bereich der Teilfläche WA 2 (in Gutachten Parzelle 28) an der nördlichen Grenze überschritten. Nachts kommt es auch an den nördlichen Grenzen der Teilfläche WA 1.1 (in Gutachten Parzelle 17-27) zu Überschreitungen des Orientierungswertes. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen in Form von Vorgaben für das Gesamtschalldämmmaß für die gefährdeten Fassadenseiten als sog. passive Maßnahmen getroffen.

5.3 Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernViewer innerhalb des Änderungsbereiches und im Umgriff nicht vor.

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-3-77-132-26 die sog. „Mannl-Villa“ mit der Kurzbeschreibung:

Ehem. Direktorenvilla, sog. Mannl-Villa, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardwalmdach und haubenbekröntem Eingangsrisalit, 1919 von Joseph Koch; Nebengebäude, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach, etwa zeitgleich; zugehörige, kugelbekrönte Torpfeiler, wohl gleichzeitig.

Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan integriert und mit entsprechenden Festsetzungen gesichert. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist nicht zu erwarten.

5.4 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Durchgrünung des Baugebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

5.5 Schutzgebiete, kartierte Biotop

Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km von der Änderungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Kartierte Biotop befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

5.6 Bodenordnerische Maßnahmen

Es sind derzeit keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

5.7 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben

5.8 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der bestehenden erheblichen anthropogenen Beeinträchtigung durch Bebauung, Versiegelung, angrenzenden Straßen ist ein Vorkommen o.g. genannter Arten und ihrer Lebensräume auszuschließen. Es ist nur mit weit verbreiteten sogenannten „Allerweltsarten“, wie die Vogelarten Amsel, Straßentaube oder Kohlmeise zu rechnen.

Durch die 3. Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich keine wesentliche geänderte Nutzungsmöglichkeit. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das vorliegende Verfahren kann nicht erkannt werden.

5.9 Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung in der Anlage.

5.10 Städtebaurechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zwischen Baurecht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung geregelt:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

Für die Geltungsbereiche liegt der gültige Bebauungsplan „West“ vor, für den Bestandsschutz gilt, damit ist der Eingriff als bereits abgegolten anzusehen. I.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der vorliegenden Planung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die vorliegende Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplan fördert vorrangig die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V. mit § 34 Abs. 1 BauGB.

Eine wesentlich höhere Verdichtung des allgemeinen Wohngebietes als bisher ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Weitere Bauvorhaben müssen sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Deswegen ist durch die vorliegende Aufhebungssatzung von keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig, auszugehen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG

Die möglichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden gesondert im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) beschrieben. Erhebliche Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die privaten Belange der Grundstückseigentümer in erheblichem Umfang sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen im Aufhebungsbereich wurden im Rahmen der Abwägung ausführlich bewertet. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1, Planungsanlass wird verwiesen.

Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. ANLAGE: UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes wird durchgeführt, da die städtebaulichen Ziele im Planungsgebiet bereits erreicht sind und damit kein Regelungsbedarf mehr für den vorliegenden Geltungsbereich besteht. Der Änderungsbereich umfasst ca. 9,3 ha.

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfassen eine Fläche von 3,8 ha.

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtaufhebung und Nichtänderung des Bebauungsplanes würde weiterhin der Bebauungsplan „West“ gelten. Eine Änderung des Umweltzustandes im Planungsgebiet würde sich dadurch nicht ergeben.

Es sind auch weiterhin Anpassungen und Ergänzungen i.S.d. § 34 BauGB im Planungsgebiet der Teilaufhebung zulässig.

7.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Bodenschutzziele ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz als auch nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“. Diese werden als zu berücksichtigender Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden angewendet. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Krummennaab nicht vor.

Die 3. Änderung und Teil-Aufhebung erfolgt auch nach dem Vorranggrundsatz der Innenentwicklung. Mit der Aufhebung ist eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB erleichtert möglich.

7.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung

7.3.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Im gesamten Geltungsbereich existieren Wohnnutzungen, im Mischgebiet liegt eine gewerbliche Brache vor.

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten liegen nur in Randbereichen vereinzelt vor.

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die bestehenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet mit Anliegerstraßen geprägt.

Ein schalltechnisches Gutachten für den Bereich der 3. Änderung wurde erarbeitet. Die Ergebnisse sind entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten. Der bisherige Immissionsschutzanspruch besteht nach Änderung und Aufhebung weiterhin. Im Aufhebungsbereich des bisher als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichs ist eine geringfügige Verbesserung der lärmtechnischen Situation aufgrund der Zulässigkeit nach § 34 BauGB nach der Aufhebung zu erwarten. Andererseits ist die faktische Baugebietseinstufung bereits bisher als allgemeines Wohngebiet zu bewerten, da das ehemals festgesetzte Mischgebiet nach Erhebungen vor Ort bereits die erforderliche Mischung zwischen Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung nicht mehr aufweist.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsflächen sind derzeit bereits bebaut und genutzt. Es befinden sich Gehölzbestände auf den privaten Grundstücksflächen.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier bzw. Pflanzenwelt sind durch die Änderung und -Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da auch nach der Änderung und Teil-Aufhebung die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften des BauGB geregelt ist. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung.

7.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Im Änderungsbereich liegt bereits ein gültiger Bebauungsplan mit Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet vor.

Die Aufhebungs-Flächen sind bisher baulich genutzt und dementsprechend bereits überbaut und zum einen geringen Teil versiegelt. Naturnaher Bodenaufbau ist nicht zu erwarten.

Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Durch die Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, bzw. bereits Baurecht besteht und durch das Einfüegebot nach § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Bestand maßgebend ist. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

7.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsfläche liegt weder exponiert noch fernwirksam. Das Umfeld ist durch den Gebäudebestand geprägt.

Der Geltungsbereich der Teil-Aufhebung ist bereits vollständig bebaut.

Für die Geltungsbereiche der 3. Änderung besteht bereits Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

Da die städtebaulichen Ziele im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und das Einfügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmäler im Änderungs- und Teil-Aufhebungsbereich und Umfeld vorhanden. Angaben über weitere, beachtenswerte Güter liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-3-77-132-26 die sog. „Mannl-Villa“ mit der Kurzbeschreibung:

Ehem. Direktorenvilla, sog. Mannl-Villa, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardwalmdach und haubenbekröntem Eingangsrisalit, 1919 von Joseph Koch; Nebengebäude, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach, etwa zeitgleich; zugehörige, kugelbekrönte Torpfeiler, wohl gleichzeitig.

Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan integriert und mit entsprechenden Festsetzungen gesichert. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderung bzw. Aufhebung nicht zu erwarten.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der genannten Eigenart der Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen derzeit nicht erforderlich.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zu den Schutzgütern wurden aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes keine gesonderten Gutachten angefertigt. Es liegt bereits Baurecht für die Änderungsflächen vor.

Die Umweltauswirkungen werden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der baulichen Nutzung.

7.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Derzeit keine.

7.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.6 Zusammenfassung

Um weiterhin insbesondere für ortsansässige Bürger Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplan für eine individuellere Bebauung notwendig. Die Teilaufhebung erfolgt in den bereits bebauten Bereichen um eine moderate und flexible Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Gemeinde hat sich aufgrund des konkret bestehenden Bedarfes sowie der dokumentierten Nachfrage für eine Überarbeitung des Bebauungsplanes entschieden.

Hierbei sollen 3,8 ha Wohn- und Mischbauflächen überarbeitet werden und auf ca. 5,5 ha wird der Bebauungsplan aufgehoben. Es erfolgt keine Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Ergänzt werden die Bauflächen durch öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Fußwege, öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten.

Erschlossen ist die nördliche Änderungsfläche mit einer geplanten Straße die an die Schulstraße im Osten und nach Westen hin an die Ackerstraße anschließt. Die weiteren Änderungsflächen sind an bestehende Erschließungsstraßen angebunden.

Die Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung werden derzeit überwiegend als Acker bewirtschaftet. Im Süden grenzen Wohngebiete an. Im Westen und Norden sowie im weiteren Umfeld schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan entsprechend eingeflossen.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich im direkten Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand im Norden befindet, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

8. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Krummennaab West“ in Krummennaab, Büro GEO.VER.S.UM mit Stand vom 17.12.2022