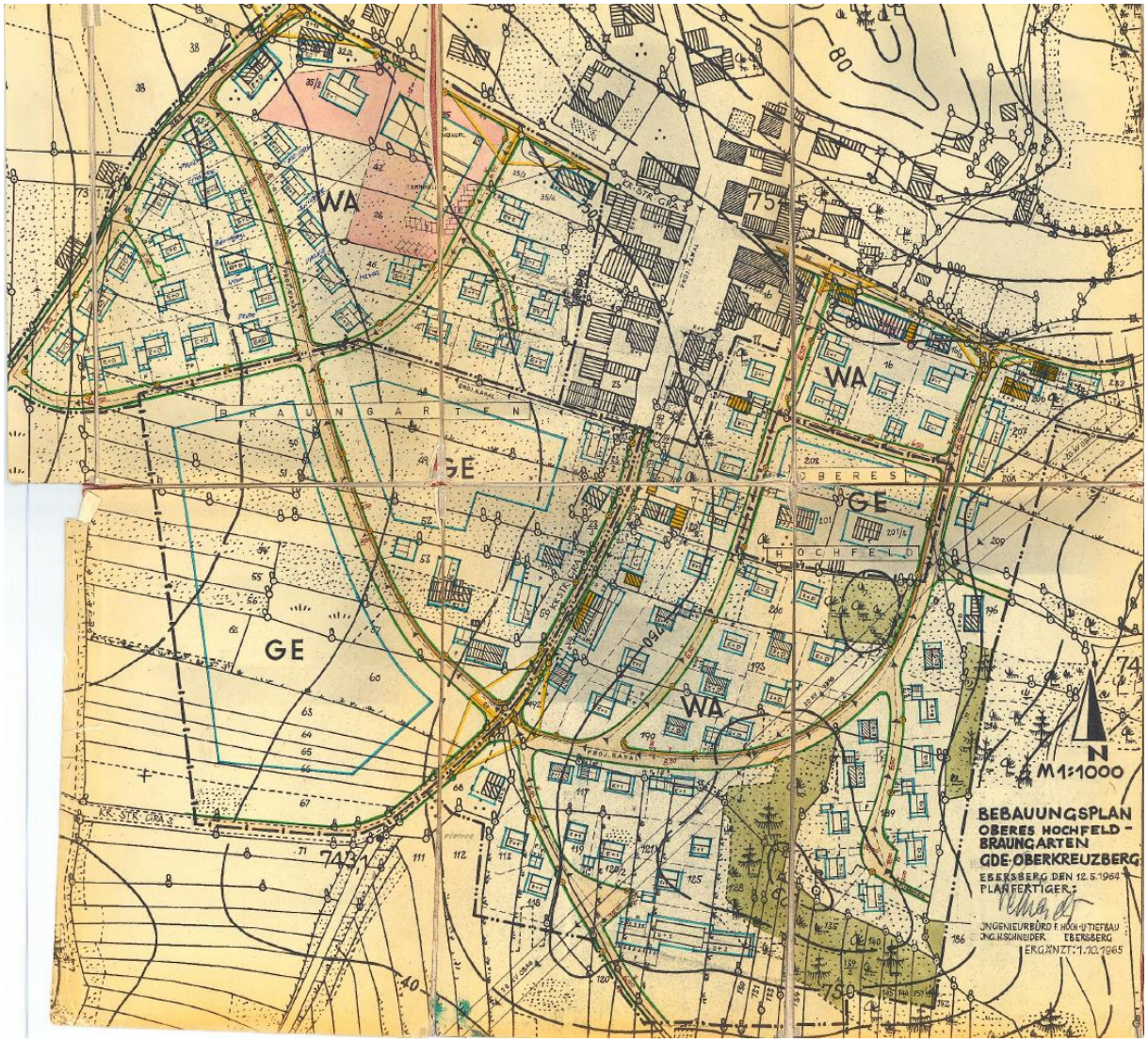
Gemeinde Spiegelau

Aufhebung des Bebauungsplanes

„Oberes Hochfeld – Braungarten“

Vom 22. November 1966



Begründung

Stand: 07.07.2025

Verfahrensablauf:

Aufhebungsbeschluss	14.04.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.07.2025
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass der Planaufhebung

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.3. Planverfahren

2. Planvorgaben

2.1. Flächennutzungsplan

2.2. Regelungsinhalte des Bebauungsplans

3. Folgen der Planaufhebung

4. Umweltauswirkung der Planung

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass der Planaufhebung

Der qualifizierte Bebauungsplan „Oberes Hochfeld- Braungarten“ soll für den gesamten Bereich aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist am 22.11.1966, damals noch in der Altgemeinde Oberkreuzberg rechtskräftig geworden. Ziel des Bebauungsplans war eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen. Er sollte weiterhin die Grundlage für die städtebauliche Beurteilung der Baugesuche und der Bodenordnung sowie für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten. Nachdem der Flächennutzungsplan nach dem Bebauungsplan aufgestellt wurde, wurde dieser schon den tatsächlichen Gegebenheiten (faktisch WA, kein GE) angepasst. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen für modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen hinsichtlich Dachform und -farbe, Dachneigung, Dachgauben, Einfriedungen und überbaubarer Grundstücksfläche. Auch das „GE“, das auf den FlNrn. 145, 139 und 138 Gemarkung Oberkreuzberg ausgewiesen ist, entspricht nicht mehr den Gegebenheiten, da faktisch hier kein Gewerbe mehr vorhanden ist. Eine Wohnbebauung soll hier ermöglicht werden.

Für zukünftige Vorhaben ist es zweckmäßig und zielführend, über eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich – Einfügegebot) zu entscheiden.

Dies erleichtert unter anderem auch zukünftig die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden (z. B. Gartenhäusern) erheblich, da gemäß der BayBO solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können. Bisher konnten diese Vorhaben häufig nur mittels „isolierter Befreiung“ ermöglicht werden. Der Verwaltungsaufwand hierfür für Bauherrn und Verwaltung würde zukünftig vollständig entfallen.

Durch die Aufhebung wird für kein Grundstück das Baurecht entzogen. Alle jetzigen Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

Geändert wurde der Bebauungsplan bis dato nicht. Es wurde jedoch für den westlichen Bereich ein neuer Bebauungsplan „Braungarten“ von der Gemeinde Spiegelau aufgestellt.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Mittelpunkt des Ortsteils Oberkreuzberg und umfasst die Grundstücke an der Kastanienallee, St.-Magdalena-Weg, St.-Härmann-Platz, Obere Ringstraße, Untere Ringstraße, Teilstücke der Braungartenstraße und Promenadenstraße.

1.3. Planverfahren

Das Verfahren zur Aufhebung wird nach § 1 Abs. 8 BauGB im qualifizierten Verfahren durchgeführt.

2. Planvorgaben

2.1. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiegelau ist der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA) deklariert.

Der qualifizierte Bebauungsplan „Oberes Hochfeld – Braungarten“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ und Gewerbegebiet „GE“ fest. Das WA hat sich zum Teil so entwickelt. Das GE im westlichen Bereich hat sich auch zu einem WA entwickelt. Das GE im östlichen Bereich des B-Planes soll nun auch ein Allgemeines Wohngebiet werden. Das Gewerbe, das 1966 vorhanden war, gibt es heut nicht mehr und liegt „brach“. Hier soll der Bestand abgerissen werden und Wohnhäuser entstehen.

Der Flächennutzungsplan, der im Jahr 1985 aufgestellt und im Jahr 1997 festgestellt wurde, weißt bereits insgesamt ein WA aus und wurde somit schon den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Aufhebung des überholten B-Planes ist hier nur eine logische Folgerung.

3. Folgen der Planaufhebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberes Hochfeld – Braungarten“ wird nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und er Grundstücksfläche in die Eigenhart der näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen

gesunde Wohnverhältnisse sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Der Großteil des jetzigen Geltungsbereiches des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist jedoch ohnehin schon bebaut.

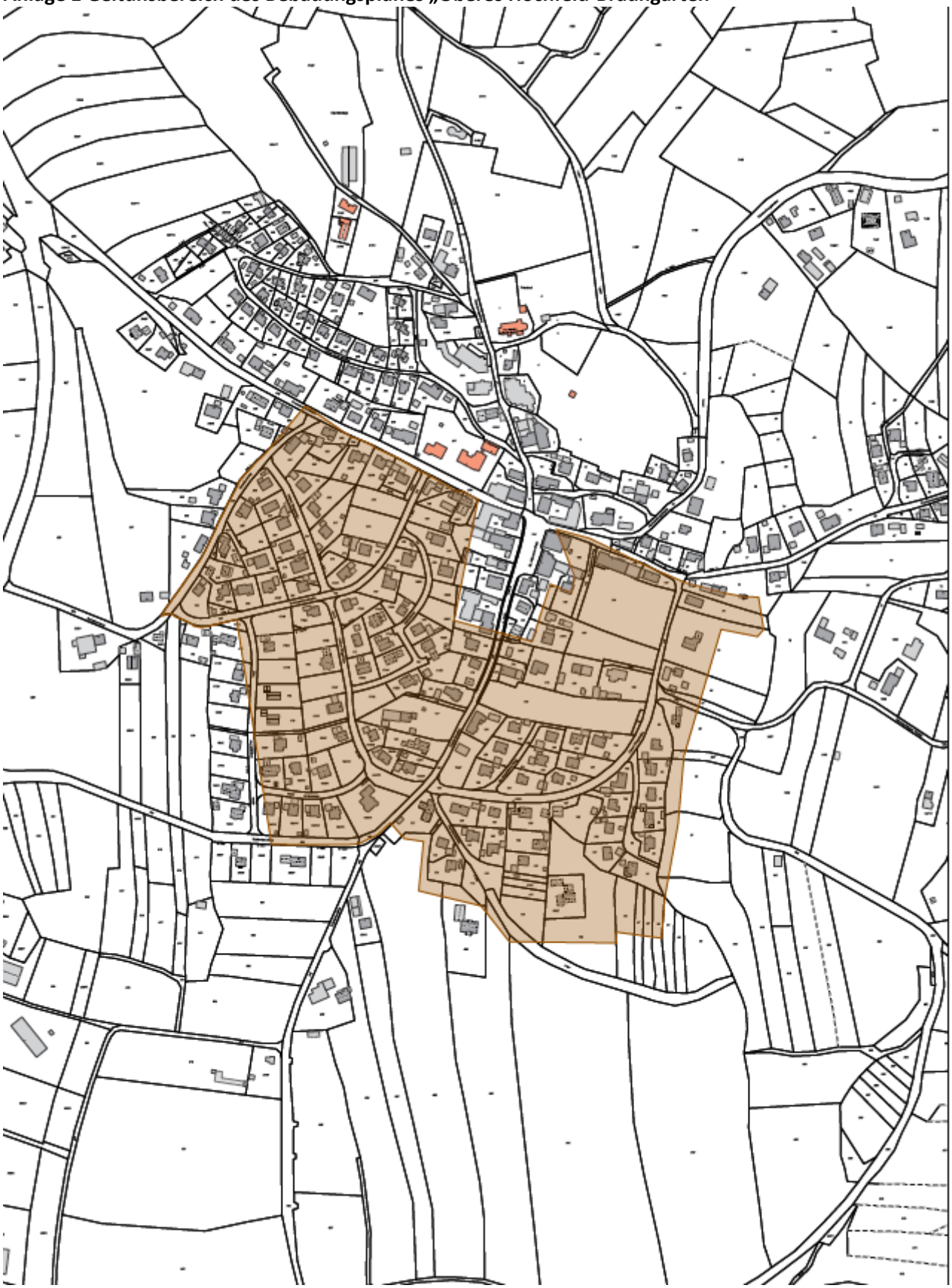
Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen durch die Aufhebung. Alle Grundstücke sind aus baurechtlicher Sicht hinreichend erschlossen.

Auf der Flurnummer 137, Gemarkung Oberkreuzberg befindet sich ein eingetragenes Biotop, welches im Bebauungsplan jedoch auch nicht zur Bebauung vorgesehen war. Ein Überschwemmungsgebiet sowie Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

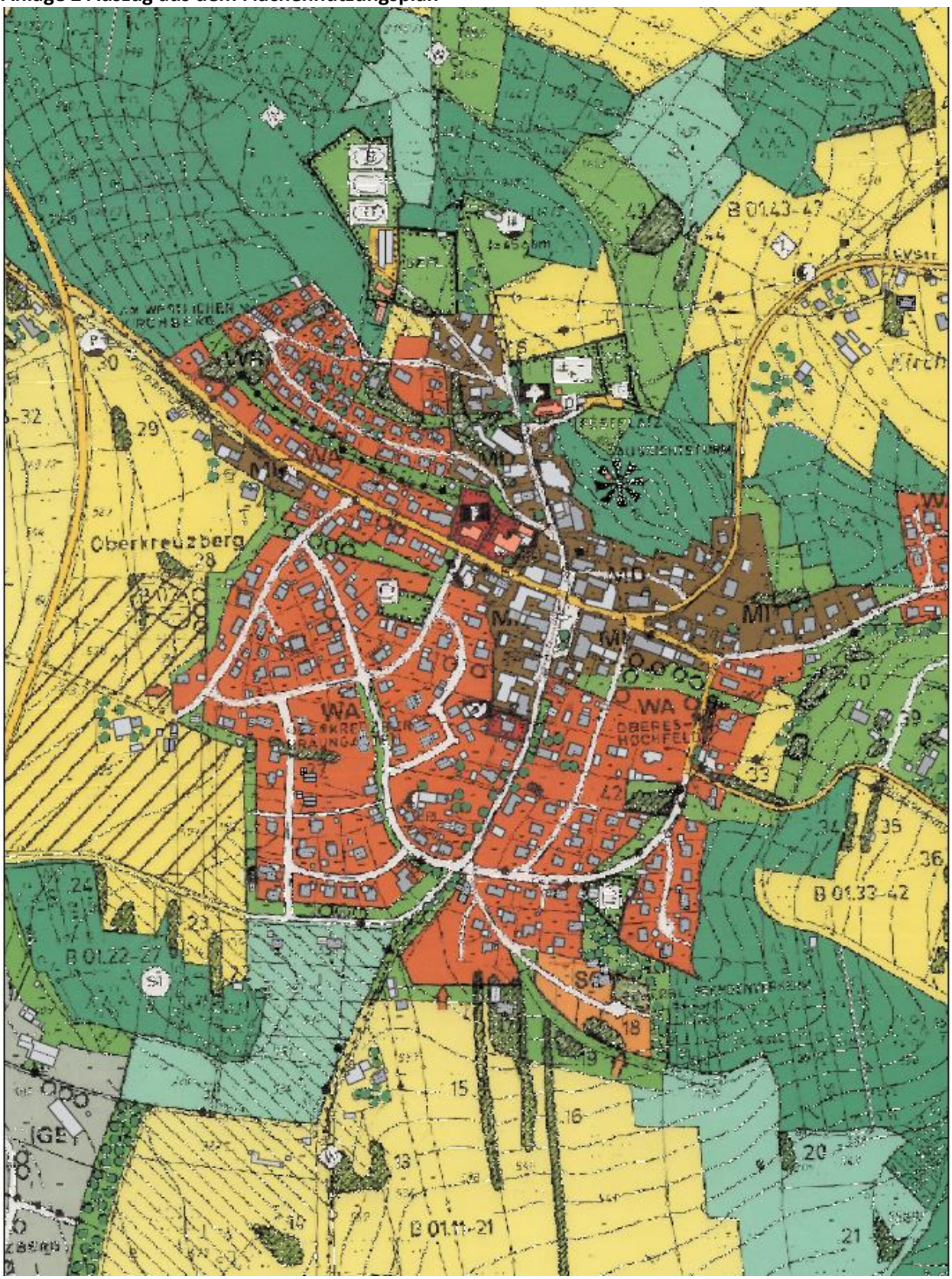
4. Umweltauswirkungen der Planung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war kein Umweltbericht erforderlich und insofern ist auch keine Einschätzung über die Auswirkung der Aufhebung möglich, bzw. ist ein Umweltbericht entbehrlich, weil keine unmittelbaren Auswirkungen aus der Aufhebung vorliegen.
Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird.
Durch die freien Möglichkeiten der Baugestaltung wird eine ökologische Bauweise ermöglicht bzw. vereinfacht (z. B. PV-Anlage, Fassadenbegrünung, etc.).

Anlage 1 Geltunsbereich des Bebauungsplanes „Oberes Hochfeld-Braungarten“



Anlage 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans „Oberes Hochfeld“ beschlossen und in der Sitzung vom 21.07.2025 die Planunterlagen gebilligt. Der Aufhebungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2025 hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2025 hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. im Rathaus, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten *[Werktage, Stunden]* bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen
   Gemeinde Spiegelau, den [Datum]
   Karlheinz Roth 1. Bürgermeister .....

7. Ausgefertigt
   Gemeinde Spiegelau, den [Datum]
   Karlheinz Roth 1. Bürgermeister .....

8. Der Satzungsbeschluss zu der Aufhebung des Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Spiegelau, den [Datum]
   Karlheinz Roth, 1. Bürgermeister .....