

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES "GE HAGENAU"

BEGRÜNDUNG

Antragsteller:

GEMEINDE MENGKOFEN

Von-Haniel-Allee 12*84152 Mengkofen



Stand der Planung: **SATZUNG**

	Datum	Name
Gez.	12.01.23	LB,MM
Geänd.	22.06.23	LB,MM
Geänd.	12.09.23	LB,MM



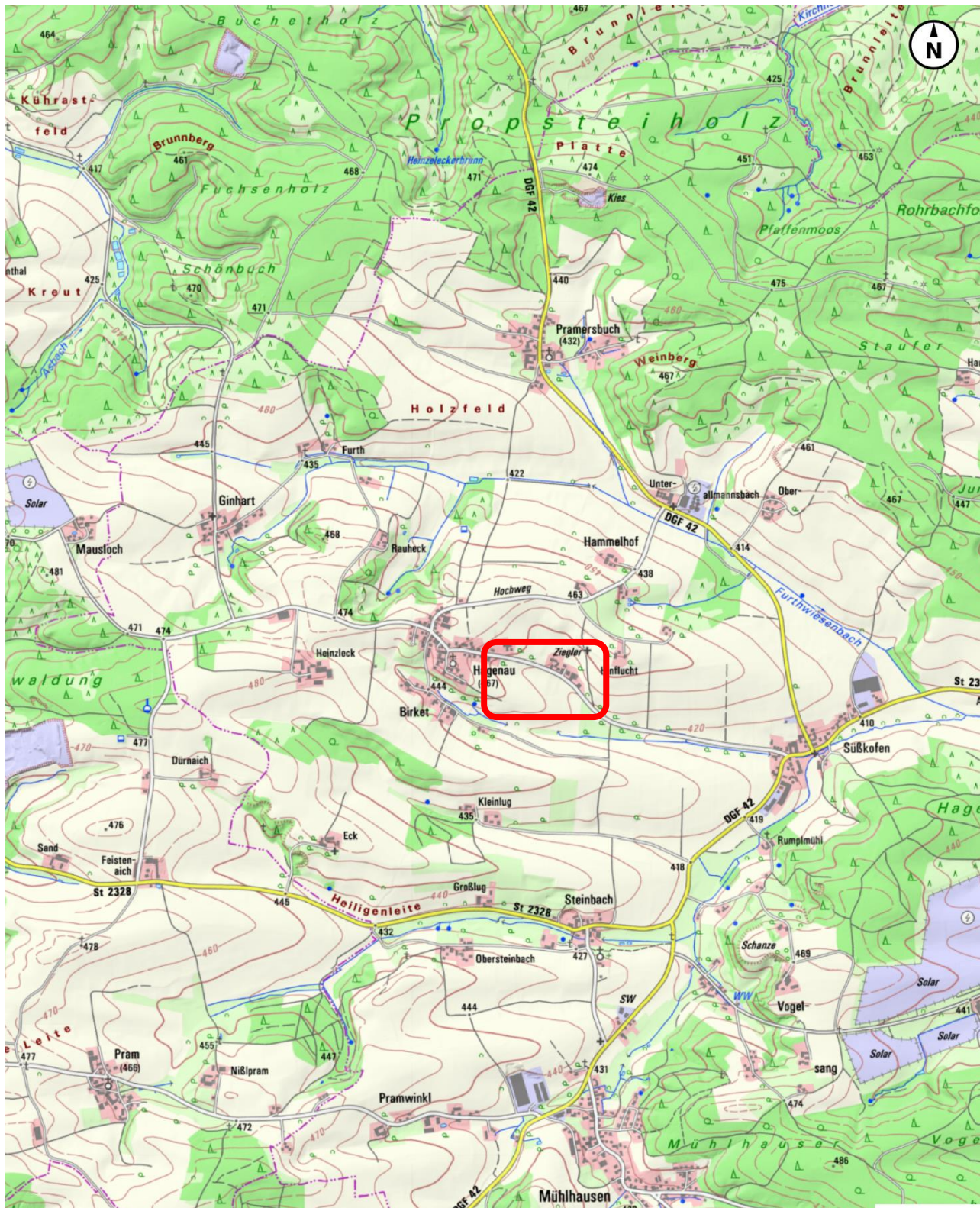
ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach,
den 12.09.2023

Bindhammer Ludwig

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:25.000



INHALTSVERZEICHNIS:

<u>1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES</u>	4
1.1. RECHTSKRAFT	4
1.2. LAGE	4
1.3. RÄUMLICHE AUSDEHNUNG	4
1.4. DERZEITIGE NUTZUNG	5
<u>2. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN</u>	6
2.1. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN	6
2.2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	6
2.3. PLANUNGSAUFTRAG	6
<u>3. DAMALIGER ANLASS, ZIEL UND ZWECK</u>	6
3.1. DAMALIGER PLANUNGSANLASS	6
3.2. DERZEITIGE WESENTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.3. ZWECK UND ZIEL DER AUFHEBUNG	7
3.4. AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN	7
<u>4. UMWELTBERICHT</u>	8
<u>5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</u>	8

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1. Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE HAGENAU“ ist seit dem 25.10.2017 rechtskräftig.

1.2. Lage

Die Gemeinde Mengkofen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Der Planungsbereich liegt ca. 7 km westlich von Mengkofen. Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Gemeinde Mengkofen als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „GE HAGENAU“ befindet sich östlich des Ortes Hagenau im Weiler „Ziegler“, an der Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen und beinhaltet die gesamte bebaute Fläche des Weilers Ziegler.

Das Aufhebungsgebiet wird im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße auf Flur-Nr. 945/1 erschlossen. Im Norden, Westen und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplan befindet sich auf Flur-Nr. 963/1 und 970/10 eine Lagerfläche für eine Baufirma. Auf Flur-Nr. 968 liegt die Zufahrt und Lagerfläche für eine Baufirma sowie ein Teil einer bestehenden Lager- und Gerätehalle. Auf Flur-Nr. 969 befindet sich ein Wohnhaus mit Garten. Auf Flur-Nr. 969/2 liegen ein Wohnhaus und ein Teil einer Fertigungshalle einer Schreinerei. Auf Flur-Nr. 969/3 befindet sich ein Wohnhaus mit Garten. Auf Flur-Nr. 970, Teilfläche, liegen Betriebsgebäude einer Schreinerei, eine bestehenden Baumgruppe, ein Teil Extensivgrünland und landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Auf Flur-Nr. 970/2 liegen ein Wohnhaus mit Garten und Nebengebäuden sowie ein Teil einer bestehenden Lager- und Gerätehalle für eine Baufirma.

1.3. Räumliche Ausdehnung

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „GE HAGENAU“ hat in Nordost-Südwest-Richtung eine Breite von 107 m bzw. 72 m im Mittel und erreicht in Nordwest-Südost-Richtung eine Länge i.M. von ca. 195 m.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.587 m². Die überplanten Flur-Nummern liegen in der Gemarkung Mühlhausen:

945/1 Teilfläche (Straße)

963/1

968

969, 969/2, 969/3

970 Teilfläche, 970/1, 970/2, 970/10, 970/11

1.4. Derzeitige Nutzung

Für den Geltungsbereich zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE HAGENAU“ wird derzeit gemäß BayernAtlas plus als Tatsächliche Nutzung Gewerbefläche, Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Gehölz und Grünland angegeben. Die Geltungsbereichsfläche setzt sich als freie Flur nach Norden, Westen, Osten und Süden hin fort.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

2. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtliche Anforderungen

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, über die Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (s. § 13a Abs. 4) Anwendung finden.

Durch die vorliegende Aufhebung werden die betreffenden Grundstücke in ein Dorfgebiet zurückgeführt. Es wird jedoch in einem parallelen Verfahren die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „HAGENAU-ZIEGLER“ durchgeführt.

2.2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Mengkofen hat am 18.10.2022 die Aufhebung des alten Bebauungsplans, sowie parallel dazu die Aufstellung eines neuen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „HAGENAU-ZIEGLER“ beschlossen.

2.3. Planungsauftrag

Das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „GE Hagenau“ beauftragt.

3. DAMALIGER ANLASS, ZIEL UND ZWECK

3.1. Damaliger Planungsanlass

Die Planungsfläche des Bebauungsplans „GE HAGENAU“ wurde ausgewiesen, um zwei ortsansässigen Firmen den Erhalt und die Weiterentwicklung zu sichern und die Belange der Wirtschaft und die Sicherung der Arbeitsplätze im Ortsbereich zu gewährleisten.

3.2. Derzeitige wesentliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „GE HAGENAU“ setzt für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO und ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO fest.

Darin sind Dorfgebiets- und Gewerbeflächen ausgewiesen, die über eine Straßen-trasse im Süden (Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen) erschlossen sind.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 12 m, bezogen auf die festgesetzte Geländehöhe, beschränkt. Im GE 1 und GE 2 sind Abgrabungen und Auffüllungen bis max. 2,0 m zulässig, im GE 3 und MD sind Abgrabungen und Auffüllungen bis max. 1,0 m zulässig. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird im Osten eine Randeingrünung aus einer Reihe Großbäumen festgesetzt. Nach Norden hin schirmen die private Grünfläche im Gel-tungsbereich und die nahe gelegene externe Ausgleichsfläche die vorhandene und geplante Bebauung ab.

3.3. Zweck und Ziel der Aufhebung

Der Bebauungsplan „GE HAGENAU“ wird aufgehoben. Grund für die Aufhebung ist, dass der Geltungsbereich erweitert und überplant werden soll.

Der Geltungsbereich des neu geplanten Gebietes liegt östlich vom Ortskern von Ha-genau

zwischen dem vorhandenen Dorfgebiet und dem Weiler „Ziegler“ mit vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung. Der bisher unbebaute Bereich wird zurzeit landwirt-schaftlich genutzt. In diesem von Wohnnutzung, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebiet soll ein Lückenschluss erfolgen. Vorhandene naturnahe Strukturen wie eine Gehölzgruppe werden erhalten. Die Erschließung des Baugebie-tes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen. Es soll durch die Erweiterung mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen den regionalen Nachfragen für solche Grundstücke Rechnung getragen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein verträglicher Übergang zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der vorhandenen dörflichen Nutzung im Ort Hagenau geschaf-fen werden. Der Erhalt des dörflich geprägten Charakters im Übergangsbereich zwi-schen Weiler und Dorfmitte ist ein wichtiger Pluspunkt dieser Planung.

In einem parallelen Verfahren wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „HAGENAU-ZIEGLER“ im Regelverfahren durch-geführt.

3.4. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE HAGENAU“. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen als aufgehoben.

4. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. In Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichts gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Aufhebung des Bebauungsplanes nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Es ist jedoch eine Neuaufstellung über die bestehende Fläche und Erweiterungsfläche mit den Grundzügen der ursprünglichen Planung geplant. Dieses wird im Regelverfahren durchgeführt.

5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE HAGENAU“ soll aufgehoben werden. Grund für die Aufhebung ist im Wesentlichen die Planungsabsicht der Gemeinde Mengkofen, mit einer geänderten Planung, mit städtebaulich geeigneter Anbindung an den Ortsteil Hagenau, Gewerbe- und Mischgebietsflächen auszuweisen. Zielsetzung der Gemeinde Mengkofen ist es, mit diesem Bebauungsplan Rechtskraft für die vorhandene Gewerbebebauung im Weiler „Ziegler“ zu erlangen sowie Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll ein verträglicher Übergang zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der vorhandenen dörflichen Nutzung im Ort Hagenau geschaffen werden.

Nach der Aufhebung erfolgt vorübergehend (bis zur Rechtskraft des neuen Bebauungsplans) die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB, d.h. eine Bebauung wäre grundsätzlich unter Beachtung des Einfügungsgebotes, des Nachweises der gesicherten Erschließung und weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zulässig. Erfüllt werden können diese Voraussetzungen jedoch nur auf vereinzelt im Anschluss an die Bebauung liegenden Grundstücksflächen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Bayerbach, den 12.09.2023



Architekturbüro
Kapellenberg 18

Ludwig Bindhammer
84092 Bayerbach