

**GEMEINDE
AUHAUSEN**



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

**AUFHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
„REISSENÄCKER“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
GRUNDSTÜCK FL.NR.

644/5 BIS 644/8,
644/10 BIS 644/20,
644/22 BIS 644/25,
645/3, 647, 648/5, 648/6, 649,
649/5 BIS 649/10

SOWIE TEILFLÄCHEN VON FL.NR.

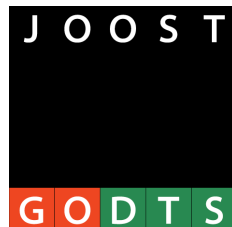
637, 639, 662/5

JEWEILS GEMARKUNG AUHAUSEN

**BEGRÜNDUNG
PLANZEICHNUNG
UMWELTBERICHT
SATZUNG
VERFAHREN**

ENTWURF VOM 23.04.2009

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Gemeinde-, Landschafts-

Freiraumplanung, CAD/GIS

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Reissenäcker“ ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 01.05.1964 in Kraft getreten. Die Grundstücke sind bereits seit vielen Jahren weitestgehend bebaut. Seit dem förmlichen Feststellungsbeschluss des Bebauungsplanes sind ca. 45 Jahre vergangen.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) i.S.d. § 3 BauNVO fest.

Südlich des bauplanungsrechtlich festgesetzten reines Wohngebietes (WR) schließt unmittelbar ein Mischgebiet (MI) sowie ein Gewerbegebiet (GE) an. Die beiden Gebietstypen wurden mit dem Bebauungsplan "Reissenäcker III" vom 28.11.1978 ausgewiesen. Im Westen des WR befindet sich die Bahnlinie Nördlingen-Gunzenhausen; das dort angrenzende Gelände wird dort aktuell als Holzlagerplatz genutzt.

Die tatsächlich und bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Süden und Westen des WR "Reissenäcker" laufen in erheblichem Maße dem Gebietscharakter eines reines Wohngebietes nach § 3 BauNVO zu wider. Im Übrigen würden durch die Einstufung als reines Wohngebiet die Emissionskontingente für die umgebenden Vorhaben signifikant eingeschränkt.

Aus vorgenannten Gründen beschließt der Gemeinderat Auhausen die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes „Reissenäcker“ vom 01.05.1964.

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gem. § 1 (8) BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen.

Mit In-Kraft-Treten der Aufhebung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Bebauungsplan "Reissenäcker" befindet sich östlich des Altortes Auhausen.

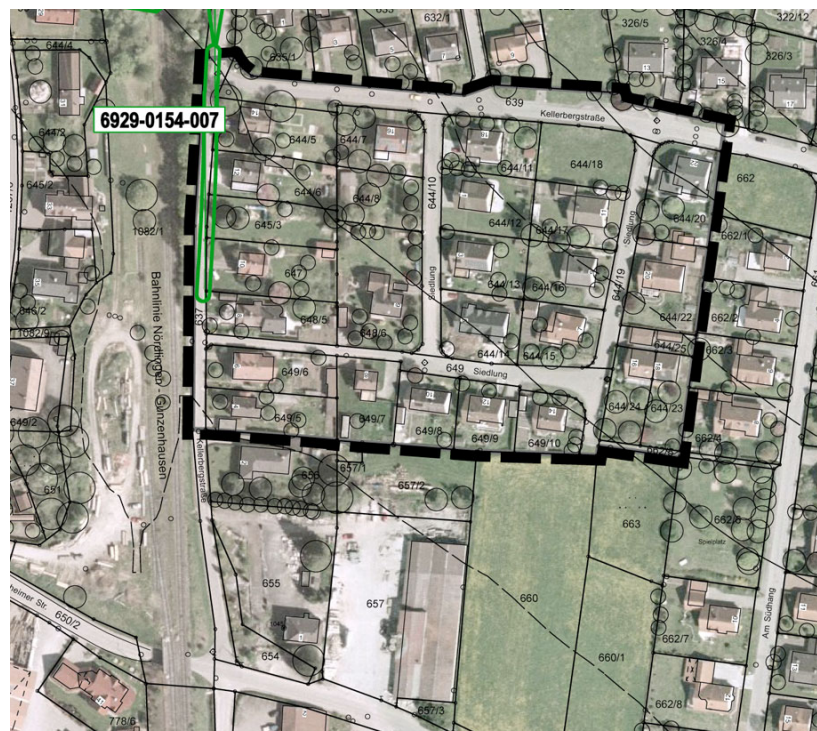
Bestand:

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend mit Wohnhäusern bebaut und von Privatgärten geprägt.

Im Plangebiet verläuft im Westen und Norden die „Kellerbergstraße“ und innerhalb die „Siedlung“ Straße.

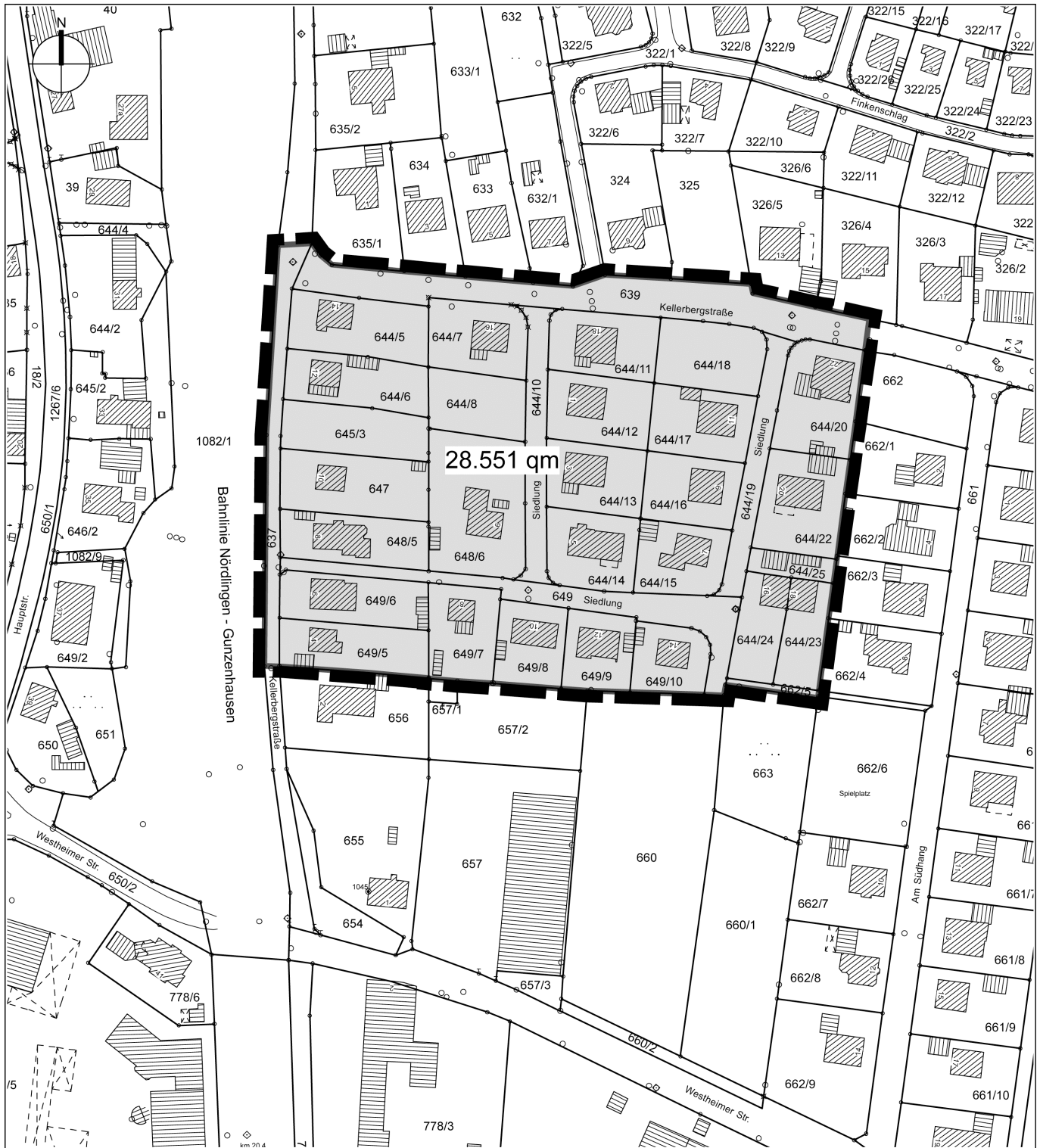
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,86 ha.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht



© Bayerische Vermessungsverwaltung

B PLANZEICHNUNG (Maßstab 1:2000)



SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Geltungsbereich von sonstigen Satzungen

Bestehendes Haupt- & Nebengebäude

190 Vorhandene Grundstücksgrenzen

C UMWELTBERICHT

Für die geplante Aufhebung des Bebauungsplans „Reissenäcker“ der Gemeinde Auhausen wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen aufgehoben werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
- Verbindliche Firstrichtung
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung 50 °
- Verkehrsflächen

2 Ziele des Umweltschutzes gemäß örtlicher und überörtlicher Planungen und Untersuchungen

2.1 Regionalplan

Für das vorliegende Planungsgebiet ergeben sich aus dem Regionalplan keine ableitbaren Ziele.

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der „Vorland der südlichen Frankenalb“.

2.3 Leitbilder / Leitziele

Für das vorliegende Planungsgebiet ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Donau-Ries (ABSP 1995) keine ableitbaren Leitbilder / Leitziele.

2.4 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Untersuchungsraum.

Östlich der Bebauungsplan Aufhebung im Bereich der ca. 10 m hohen Bahnböschung stockt ein artenreiches Feldgehölze welches nach Süden hin aus einer artenreiche Hecke besteht. Diese Gehölze sind in der Biotopkartierung als Teilfläche 07 der Biotop-Nr. 6929-0154 erfasst.

2.5 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich derzeit in der Aufstellung. Umweltrelevante Aussagen sind aus der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich derzeit nicht abzuleiten.

Umweltrelevante Inhalte sind im ursprünglichen B-Plan in direkter Form nicht vorhanden.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung der Geschossigkeit (in Anlehnung an die angrenzenden Geschossbauten) sind daher in Zukunft möglich.

3.1 Menschen (Wohnen und Erholen)

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm), sind infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten. Vorhaben, die nach § 34 BauGB zugelassen werden, müssen künftig Belästigungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf ein zumutbares Maß beschränken. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung ist nicht auszuschließen, wobei die vorhandene Bebauungsstruktur dem Grenzen setzt.

3.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die im Geltungsbereich vorhandenen privaten Gärten und Freiflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der Bebauungsaufhebung überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in geringem Umfang in den Vegetationsbestand der Gärten führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

3.3 Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

3.4 Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

3.5 Klima / Luft

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

3.6 Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung mit umgebenden privaten Grün- und Freiflächen geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil / Strukturelement des Landschaftsbildes Anthropogene ¹ Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen ² und abiotischen ³ Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung. Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auf.

3.9 Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen.

3.10 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Bei einer Bebauungsaufhebung wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

¹ Anthropogen: vom Mensch entstanden/beeinflusst

² Biotisch: Umweltfaktoren an denen Lebewesen erkennbar beteiligt sind. Sie ergeben sich aus den Wechselwirkungen zwischen Arten innerhalb eines Ökosystems.

³ Abiotisch: Umweltfaktoren an denen Lebewesen nicht erkennbar beteiligt sind. U. a. Klima, Relief, Boden, Wasser.

3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung des B-Plans

Die Nichtaufhebung ermöglicht die Bautätigkeiten wie im derzeitigen B-Plan vorgesehen.

3.12 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Statt der Aufhebung könnte eine Neuaufstellung ins Verfahren gehen.

3.13 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

3.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

D SATZUNG

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund des § 10 des **Baugesetzbuches** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.797ff.), zul. geänd. durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) die Aufhebung des Bebauungsplanes „Reissenäcker“ als Satzung.

§ 1

Der Bebauungsplan „Reissenäcker“ ist aufgehoben.

Die Satzung besteht aus der Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht.

§ 2

Die Satzung wird mit Ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanaufhebung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Auhausen,

.....

Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufhebungsbeschluss

Der Gemeinderat Auhausen hat in seiner Sitzung vom **23.04.2009** die Aufhebung des Bebauungsplanes „Reissenäcker“ beschlossen.

Der Aufhebungsbeschluss wurde am **28.04.2009** ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **23.04.2009** gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **18.05.2009** bis einschließlich **12.06.2009** stattgefunden.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Auslegung (Offenlegung)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht in der Fassung vom **23.04.2009** wurde vom **01.09.2009** bis einschließlich **02.10.2009** in der Geschäftsstelle der Gemeinde Auhausen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am **19.08.2009** öffentlich bekanntgegeben.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Auhausen hat mit Beschluss vom **23.10.2009** die Aufhebung der Bebauungsplanes „Reissenäcker“ in der Fassung vom **23.04.2009** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Auhausen, **28.10.2009**

.....

Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die Aufhebung des Bebauungsplans „Reissenäcker“ mit Bescheid Nr. vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den

.....

Rößle, Landrat

(Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Genehmigung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes in Kraft.

Gemeinde Auhausen,

.....

Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)