



Gemeinde Obertrubach

Teilaufhebungssatzung  
zum Bebauungsplan „Wirtswiese“  
OT Geschwand

**BEGRÜNDUNG**  
- Vorentwurf -

Stand: 04.02.2022



**GROSSER-SEEGER**  
& PARTNER

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b

90419 Nürnberg

Tel. 0911-310427-10

[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

## **INHALT**

<b>I. Begründung .....</b>	<b>3</b>
1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung .....	4
3. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
4. Plankonzept und Auswirkungen.....	5

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren

Für das Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wirtswiese“. Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 52/15 (Teilfläche), 52/19 und 52/31, Gmkg. Geschwand wird eine Aufhebung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ veranlasst, um künftig Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilen zu können.

Der Bebauungsplan setzt für den genannten Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 6 Stellplätzen sowie Straßenbegleitgrün mit vier zu pflanzenden Bäumen fest.



Abbildung 1: Bebauungsplan „Wirtswiese“ mit Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung (rot gestrichelt) und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (orange gestrichelt), die parallel dazu aufgestellt wird

Der Bebauungsplan „Wirtswiese“ aus dem Jahr 2018 sah zur Erschließung des Plangebietes eine Verbindung zwischen nördlich verlaufender Kreisstraße FO 21 und der östlich verlaufenden Ortsstraße vor. In Richtung Süden ist zudem eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt, die zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Aufgrund neuer planerischer Überlegungen für die Entwicklung des Mischgebietes wird der Anschluss in Richtung Norden an die Kreisstraße FO 21 als nicht mehr erforderlich erachtet und wurde daher so auch nicht hergestellt. Die frei werdenden Flächen sollen hingegen im Sinne einer flächensparenden Bauweise und Nachverdichtung als Baufläche zur Verfügung stehen.

Die nördlichen Flächen (Flst. Nr. 52/15 (Teilfläche), 52/19 und 52/31) sollen zu diesem Zweck aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig entlassen werden und zukünftige Vorhaben dort gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Hierfür ist die Aufstellung der Teilaufhebungssatzung zum BP „Wirtswiese“ erforderlich, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes angewendet werden, wenn durch die Aufhebung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in der Umgebung nicht wesentlich verändert wird. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung ist noch nicht bebaut und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Plangebiet wird durch die Eigenart der umgebenden Bestandsgebäude und -nutzungen im Norden, Osten und Westen geprägt. Durch die Teilaufhebung verändert sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben in der Umgebung, die auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen wären, nicht.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ sollen die Flächen, die durch den Verzicht auf die Straße frei werden, als Baufläche festgesetzt werden. Hierfür bedarf es der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“, die parallel in einem separaten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Auch der Ursprungs-Bebauungsplan „Wirtswiese“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in Obertrubach, Ortsteil Geschwand, und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Kreisstraße FO 21
- Im Osten durch ein Wohngebäude
- Im Süden durch eine noch unbebaute Fläche (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“)
- Im Westen durch die Hecke eines noch unbebauten Grundstückes

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Wirtswiese“ umfasst die Flst. Nr. 52/15 (Teilfläche), 52/19 und 52/31, in der Gemarkung Geschwand. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Planteil.

Die Gesamtfläche beträgt knapp 570 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist unbebaut.

## **3. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 wurde im Bereich des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ nach dessen Inkrafttreten im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes stellt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

#### **4. Plankonzept und Auswirkungen**

Planerisches Ziel der Teilaufhebungssatzung ist die ersatzlose Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern zukünftig wieder nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Es sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Durch die Bestandsbebauung und -nutzungen nördlich, östlich und westlich des Plangebietes wird das Plangebiet geprägt, sodass sich aus der Umgebung ein ausreichender Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ableiten lässt.

Die Erschließung des Plangebietes selbst ist durch die Anbindung an die Kreisstraße FO 21 und die hier bestehenden Kanal- und Infrastrukturleistungen gesichert.

Durch die parallel verlaufende Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ wird die Veränderung der ursprünglichen Erschließung, die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen war, auch außerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebungssatzung geklärt, sodass hier kein Stichweg ohne Anschluss oder Wendemöglichkeit bestehen bleibt. Durch die Stichstraße mit Wendehammer sowie die östlich verlaufende Ortsstraße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ ausreichend erschlossen.

Die im Norden gemäß Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze (6 Stück) können entfallen, da der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Ortsteil ausreichend gedeckt werden kann und der Stellplatznachweis entsprechend den Nutzungen (Gewerbe oder Wohnen) auf Baugrundstücken selbst zu führen ist.