

Gemeinde

Eresing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Aufhebungssatzung „Ortskern“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Goetz

Aktenzeichen

ERE 2-45

Plandatum

03.02.2021 (Satzungsbeschluss)
11.11.2020 (Entwurf)
16.07.2020 (Vorentwurf)

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1.	Anlass und Gründe für die Aufhebung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Bebauungspläne und Satzungen	7
2.3	Auslegungsfrist	7
3.	Plangebiet	8
4.	Auswirkungen der Aufhebung	9
B	Umweltbericht	10
1.	Einleitung	10
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	10
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.	Ausgleichsmaßnahmen, spezieller Artenschutz	12
5.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	12
6.	Beschreibung der Methodik	12
7.	Zusammenfassung	13

A Begründung

1. Anlass und Gründe für die Aufhebung

Die Gemeinde Eresing hat am 22.01.2020 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortskern“ und seiner 1. Änderung in der Fassung gefasst. Die Erstellung der Aufhebungssatzung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Anlass für die Aufhebung ist die gerichtlich festgestellte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes auf Grund einer fehlenden Rechtsgrundlage.

Ursprüngliches Ziel der Gemeinde war es, das prägende Ortsbild des Altortes Eresing, insbesondere mit seiner harmonischen Dachlandschaft und den vorherrschenden Gebäudekubaturen, zu erhalten und eine Neubebauung/ Nachverdichtung gestalterisch zu steuern. Zu diesem Zweck wurde ein *einfacher Bebauungsplan* gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan „Ortskern“ enthält weder Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, noch zu überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen. Er regelt lediglich:

- die **Grundrissgestaltung** von Baukörpern (rechteckige Grundrisse, Vor- und Rücksprünge nicht zulässig),
- die Ausrichtung der **Hauptfirstrichtung** parallel zur längeren Gebäudekante,
- die **Dachgestaltung** von Haupt- und Nebengebäuden, insbesondere hinsichtlich Form, Neigung, Aufbauten und Eindeckungen
- und die Verwendung **versickerungsfähiger Beläge** für Garagenzufahrten, Park- und Stellplätzen.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben für die überwiegend innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegenden Bereiche nach § 34 BauGB. In Einzelfällen, in denen Bereiche ggf. im Außenbereich liegen, richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB.

Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen war eine Analyse des Ortsbildes durch Ortsbegehungen, Kartendarstellungen und eine Fotodokumentation. Daraus wurde der planerische Leitgedanke entwickelt, den Bebauungsplan in drei verschiedene Bereiche aufzuteilen und in diesen bei Neuerrichtung von Gebäuden jeweils unterschiedliche Dachformen (überwiegend Satteldächer und im Bereich 3 zusätzlich versetzte Pultdächer) und Dachneigungen festzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und naturschutzfachlichen Ausgleich, aber mit frühzeitiger Beteiligung, aufgestellt und in der Fassung vom 20.04.2016 durch Bekanntmachung am 01.07.2016 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt und in der Fassung vom 07.02.2018 durch Bekanntmachung am 25.05.2018 rechtsverbindlich. Sie umfasst den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Ortskern“ und trifft nur eine textliche Festsetzung. Sie ermöglicht, dass in begründeten Fällen bei Um- und Anbauten, Verbindungsbauten und Neubauten, die an Gebäude mit Satteldach anschließen, ausnahmsweise Abweichungen von den Vorgaben zur Dachform und Dachneigung zulässig sind.

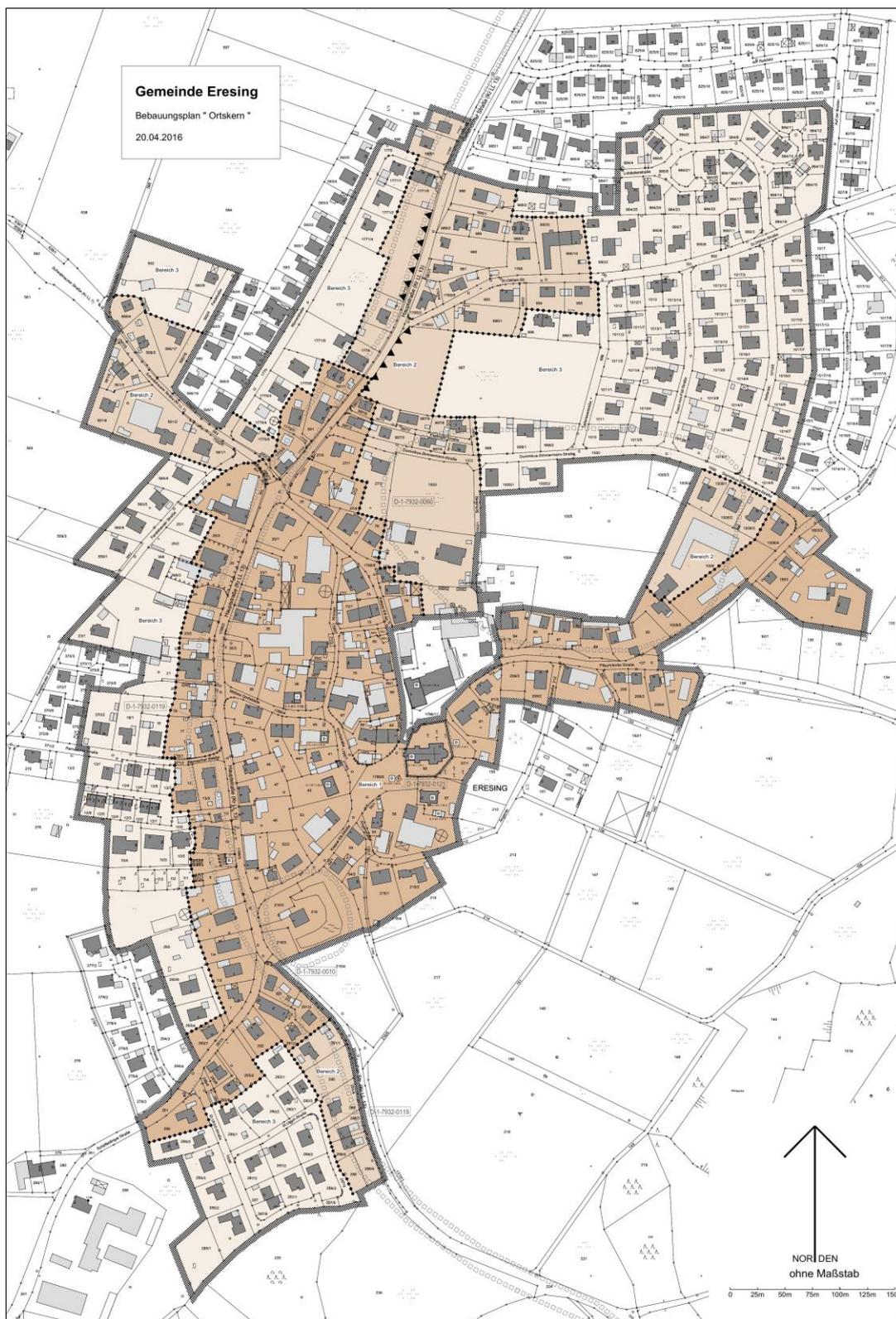


Abb. 1 Planzeichnung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit den drei farblichen gekennzeichneten Bereichen sowie zeichnerischen Hinweisen zu Altlasten, Lärmschutz und Denkmälern

Die Klage eines Bauwerbers auf Baugenehmigung eines Einfamilienhauses mit einer vom Bebauungsplan abweichenden Dachform (Walmdach) hatte Erfolg.

Das Verwaltungsgericht München stellte mit Urteil vom 04.05.2017 folgende Leitsätze auf:

„1. Soweit die Vorschrift des Art. 81 Abs. 2 S. 1 BayBO vom Ausgangspunkt ihres Wortlauts her über den Anwendungsbereich der Öffnungsklausel des § 9 Abs. 4 BauGB hinausgeht und den Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen in Form des Bebauungsplans zulässt, selbst wenn darin keinerlei bauplanungsrechtliche Regelungen enthalten sind, wäre sie insoweit wegen Verstoßes gegen die grundgesetzliche Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern verfassungswidrig. (Rn. 38)

2. Jedenfalls für Fälle, in denen die Wahl der Form des Bebauungsplans in rechtsmissbräuchlicher Art und Weise erfolgt, nämlich um einseitig rein gestalterische Vorschriften bzw. Vorstellungen durchzusetzen und mit den Instrumentarien des Bauplanungsrechts abzusichern, ist der Erlass einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO in Form eines Bebauungsplans unzulässig. (Rn. 39)“

Nach Berufung stellte in zweiter Instanz der Verwaltungsgerichtshof München mit Urteil vom 12.04.2019 folgende Leitsätze auf:

„1. Der Bundesgesetzgeber hat den Landesgesetzgeber in § 9 Abs. 4 BauGB nur ermächtigt, zusätzlich zu den städtebaulichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. (Rn. 19)

2. Die Regelung des Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO gibt der Gemeinde nicht die Befugnis, einen Bebauungsplan allein für ortsgestalterische Festsetzungen zu erlassen. (Rn. 20)“

Der VGH München stellte dabei fest, dass der Bebauungsplan **insgesamt unwirksam** sei, da ihm die notwendige Rechtsgrundlage fehle.

Auch wenn die Gerichte die Unwirksamkeit einzelfallbezogen feststellen, stellt der Bebauungsplan „Ortskern“ aufgrund der gerichtlichen Entscheidung keine anwendbare Rechtsnorm mehr dar. Daher hat die Gemeinde ein förmliches Aufhebungsverfahren eingeleitet, um den Bebauungsplan auch im Verwaltungsvollzug insgesamt endgültig außer Kraft zu setzen.

Die Aufhebung wird im Regelverfahren durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ überwiegend als Wohnbaufläche (W) oder als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Darüber hinaus sind Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen ausgewiesen. Aus den Darstellungen ergibt sich kein Erfordernis für die Beibehaltung des Bebauungsplanes und damit ist die Aufhebungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

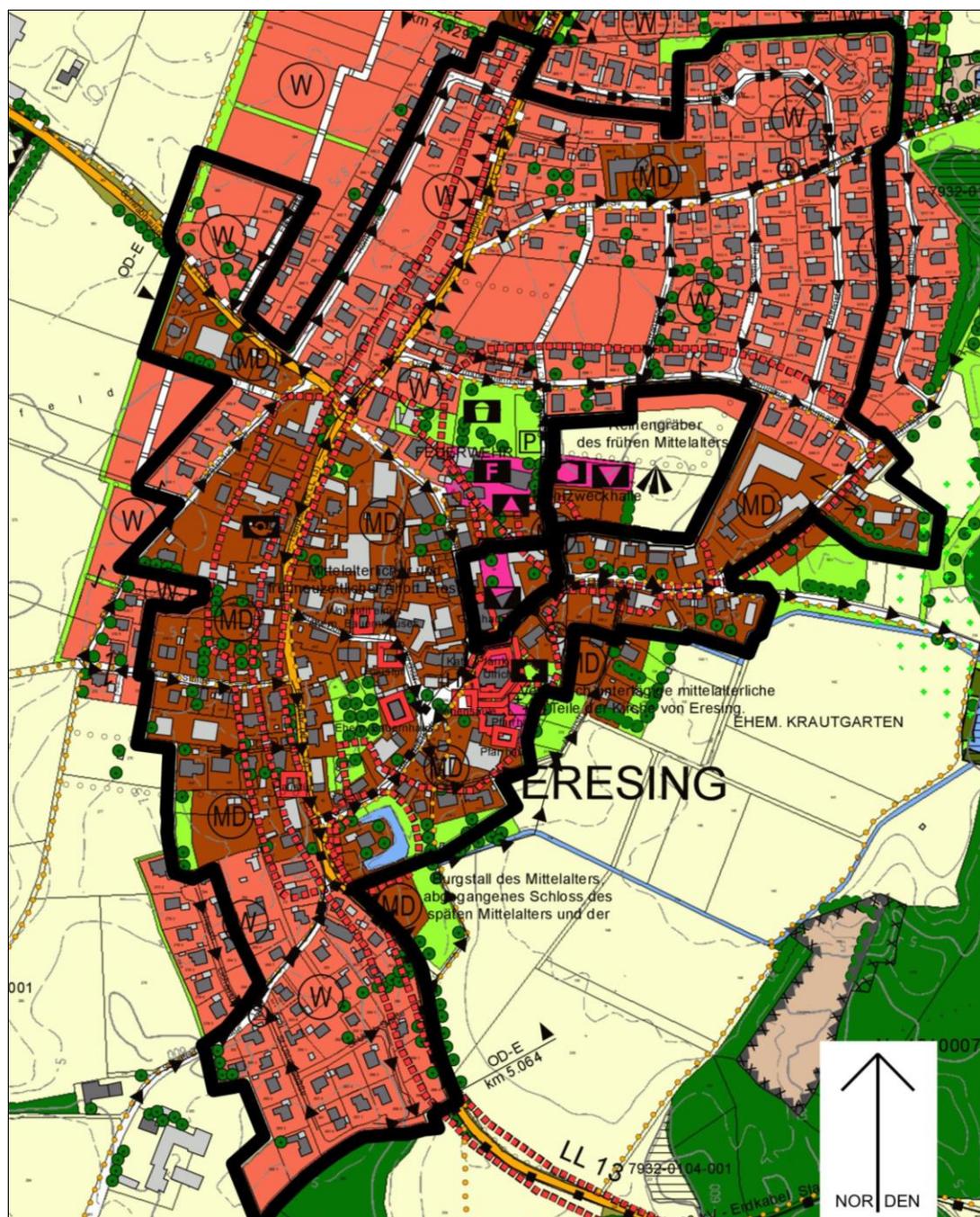


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit schwarzem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ bzw. der Aufhebungssatzung

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ überplant die Ortsabrundungssatzungen „St. Ulrich Straße“, in der Fassung vom 26.05.1997, und „Schwabhauser Straße Nord“, in der Fassung vom 22.04.2009.

Nur in letztgenannter war eine gestalterische Festsetzung zu Dächern enthalten, nämlich die Begrenzung der Dachneigung auf max. 35°. Diese Festsetzung wurde durch den Bebauungsplan „Ortskern“ ersetzt. Darüber hinaus behielten beide Satzungen ihre Gültigkeit. Nach Außerkrafttreten des Bebauungsplanes „Ortskern“ erlangt diese gestalterische Festsetzung wieder Gültigkeit und ist einzuhalten.

2.3 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 35,66 ha und beinhaltet vollständig und ausschließlich den Bebauungsplan „Ortskern“.

Dieser wiederum beinhaltet große Teile des Altortes Eresing, mit Ausnahme der Bereiche, welche durch Bebauungspläne überplant sind, die bereits entsprechende Regelungen zur Bauweise enthalten.



Abb. 1 Plangebiet auf Basis des Luftbildes, ohne Maßstab,
Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2016

4. Auswirkungen der Aufhebung

Die Aufhebungssatzung schafft hinsichtlich der derzeitigen Nutzung der Flächen keine wesentlich neuen Verhältnisse. Faktisch wird gegenüber der Bestandssituation kein neues Baurecht geschaffen, da der Bebauungsplan „Ortskern“ von Anfang an keine Rechtsgrundlage hatte bzw. das falsche Instrument für die Umsetzung rein ortsgestalterischer Regelungen war.

Aus denselben Gründen wird keine Baurechtsminderung hervorgerufen. Vielmehr handelt es sich um eine planungsrechtliche Bereinigung.

Nach Abschluss des Verfahrens werden der Bebauungsplan und seine 1. Änderung aufgehoben. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet künftig wieder vollumfänglich überwiegend nach § 34 BauGB bzw. in Einzelfällen nach § 35 BauGB.

Für Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist damit wieder vollumfänglich das Einfü-
gungsgebot zu beachten:

(1) ¹Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. ²Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. [...]

B Umweltbericht

1. Einleitung

Ziel der Gemeinde ist es, den Bebauungsplan „Ortskern“ und seine 1. Änderung aufzuheben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist dafür auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet.

Der Untersuchungsraum wird mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und es wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut Boden. Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte werden nicht zusätzlich zum bereits zulässigen Maß beeinträchtigt.	hoch	keine
Fläche	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut. Es führt zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch und zu keiner Zerschneidung von Flächen.	hoch	keine
Wasser	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die	hoch	keine

	Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers und die Grundwasserneubildung sind nicht betroffen.		
Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut. Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt. Die Topographie des überplanten Geländes wird nicht verändert.	hoch	keine
Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut. Die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich und in dessen räumlichem Zusammenhang sind nicht betroffen.	hoch	keine
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Das Vorhaben hat <i>Auswirkungen</i> mittlerer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Vielfalt-Eigenart und Schönheit der Landschaft bleiben grundsätzlich erhalten, der ursprüngliche Zweck des Bebauungsplanes zum Erhaltung des historisch geprägten Ortsbildes muss über andere, geeignete Satzungen gesichert werden.	hoch	mittel
Mensch	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut Mensch. Weder die Erholungsqualität der Landschaft noch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere bezogen auf Immissionsschutz und Luftreinhaltung, werden verändert.	hoch	keine
Kultur- und Sachgüter	Das Vorhaben hat <i>keine Auswirkungen</i> auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Die im Gebiet befindlichen Bau- und Bodendenkmäler bleiben erhalten.	hoch	keine
Wechselwirkungen	Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen, sich gegenseitig beeinflussenden bzw. verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.		

Allein durch seine Größe hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für alle Schutzgüter. Da jedoch bei Aufhebung des Bebauungsplanes lediglich gestalterische Regelungen für die Dächer entfallen, sind die Auswirkungen, abgesehen von solchen auf das Ortsbild, nicht erheblich bzw. nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die gerichtlich festgestellte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bestehen und diesem fehlte weiterhin die Rechtsgrundlage. Der Umgang mit dem Bebauungsplan auf der Verwaltungsebene bliebe ungeklärt.

4. Ausgleichsmaßnahmen, spezieller Artenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet kein zusätzliches Baurecht. Es handelt sich um eine planungsrechtliche Bereinigung. Konkrete Voraussetzungen für neue Eingriffe werden nicht begründet, daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für spätere Eingriffe, die nach § 34 BauGB genehmigt werden, ist ein Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe im Innenbereich grundsätzlich nicht ausgleichspflichtig sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden auch keine konkreten Voraussetzungen geschaffen, durch die der spezielle Artenschutz betroffen wäre. Bei späteren Eingriffen ist der spezielle Artenschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Neben der Nullvariante (Festhalten am bisherigen Bebauungsplan), die aus den unter Ziffer 1 geschilderten Gründen für die Gemeinde nicht in Frage kommt, käme als alternative Planungsmöglichkeit eine Bebauungsplanänderung durch Ergänzung städtebaulicher Festsetzungen oder die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in Frage. Dafür besteht jedoch derzeit keine Planungserfordernis. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich) ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Eine weitere Möglichkeit zum Erhalt des Ortsbildes ist der Einsatz anderer städtebaulicher Instrumente (z.B. Gestaltungs-, Erhaltungs- oder Sanierungssatzung). Dadurch erübrigt sich jedoch nicht die Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplanes im Verwaltungsvollzug.

6. Beschreibung der Methodik

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Die Auswirkungen des Vorhabens können nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

7. Zusammenfassung

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung schafft hinsichtlich der derzeitigen Nutzung der Flächen keine wesentlich neuen Verhältnisse. Faktisch wird gegenüber der Bestandssituation kein neues Baurecht geschaffen, da der Bebauungsplan „Ortskern“ von Anfang an keine Rechtsgrundlage hatte bzw. das falsche Instrument für die Umsetzung rein gestalterische Regelungen war. Es handelt sich um eine planungsrechtliche Bereinigung.

Nach Abschluss des Verfahrens werden der Bebauungsplan und seine 1. Änderung aufgehoben. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet künftig wieder vollumfänglich überwiegend nach § 34 BauGB bzw. in Einzelfällen nach § 35 BauGB.

Durch die Aufhebung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut-Orts- und Landschaftsbild und im Übrigen keine Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemeinde

Eresing, den

.....
Erster Bürgermeister Michael Klotz