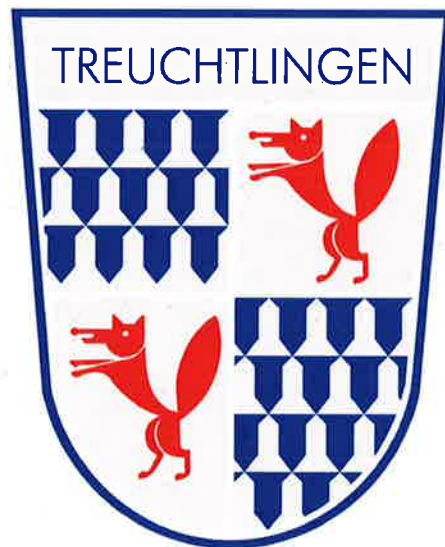


# Stadt Treuchtlingen

## Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

TR 4

„Baugebiet Schlossberg – Teilgebiet  
an der Straße am Schönblick“



Begründung

Ausfertigung

Stand 03.02.2022

## Inhalt

|  |   |
|--|---|
| 1 Anlass und Ziel.....                             | 3 |
| 2 Lage und Größe.....                              | 3 |
| 3 Verfahren.....                                   | 3 |
| 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....          | 5 |
| 4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....      | 5 |
| 4.2 Bestehender Bebauungsplan.....                 | 6 |
| 4.3 Biotopkartierung / ABSP / Schutzgebiete.....   | 6 |
| 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP..... | 7 |
| 6 Umweltbericht.....                               | 7 |
| 7 Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....           | 7 |
| 8 Hinweise zur Denkmalpflege.....                  | 7 |
| 9 Rechtsgrundlagen.....                            | 7 |
| 10 Aufstellungsvermerk.....                        | 8 |

## 1 Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan TR 4 „Baugebiet Schlossberg Teilgebiet an der Straße am Schönblick“ wurde am 13.05.1967 rechtskräftig. Es folgten 3 Änderungen des Bebauungsplans. Bis auf das städtische Grundstück und ein Bauplatz im Norden ist das Baugebiet bebaut. Süd-östlich des städtischen Grundstückes Fl.Nr. 1595/14, Gemarkung Treuchtlingen, befindet sich die Burg, weshalb sich die Nutzung des städtischen Grundstückes im Laufe der Zeit änderte und ein Mehrwert im naturnahen Zugang gesehen wird. Für den Bauplatz im Norden wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplans kein Bauantrag eingereicht.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der Bebauung und somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Dies bedeutet eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden den Bauherren im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen der Bauherren erlauben.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr, die bisherigen durch Satzung geregelten Einschränkungen der Nutzung und somit den Bebauungsplan aufrechtzuerhalten. Um die Möglichkeit zu erhöhen, die Gebäude einer breiteren Nutzung zuzuführen, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich.

## 2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 23.138,58 m<sup>2</sup> liegt östlich der Burgruine und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1528/023 (T), 1583/10, 1583/11, 1583/12, 1590 (T), 1591, 1591/001, 1591/002, 1591/003, 1591/004, 1592(T), 1595, 1595/011, 1595/012, 1595/014 Gemarkung Treuchtlingen. Im Bereich der Straße Schönblick ist ein reines Wohngebiet (WR) und im Bereich des Ziegelhüttenweges und der Fl.Nr. 1595/14 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 3 Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten, wie zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 4 BauGB aufgehoben. Nach § 13a Abs. 1 BauGB dient die Aufhebung Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die vorliegende Bebauungsplanaufhebung als angemessen eingeschätzt, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Der Umgriff des Plangebiets setzt eine bebaubare Fläche von ca. 14.895 m<sup>2</sup> fest, die aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nur mit einer Fläche von 5.958 m<sup>2</sup> gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überbaut werden kann und somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gilt für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgabe:

- Eingriffe, die aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Aufhebungsbereich ein allgemeines Wohngebiet für die mit Wohnhäusern bebauten Flächen und Fl.Nr. 1595/14, 1595, 1583/10 und 1583/11 (T) Gemarkung Treuchtlingen, sowie eine Grünfläche auf den Fl.Nr. 1592 (T) und 1583/11 (T) Gemarkung Treuchtlingen, vor.

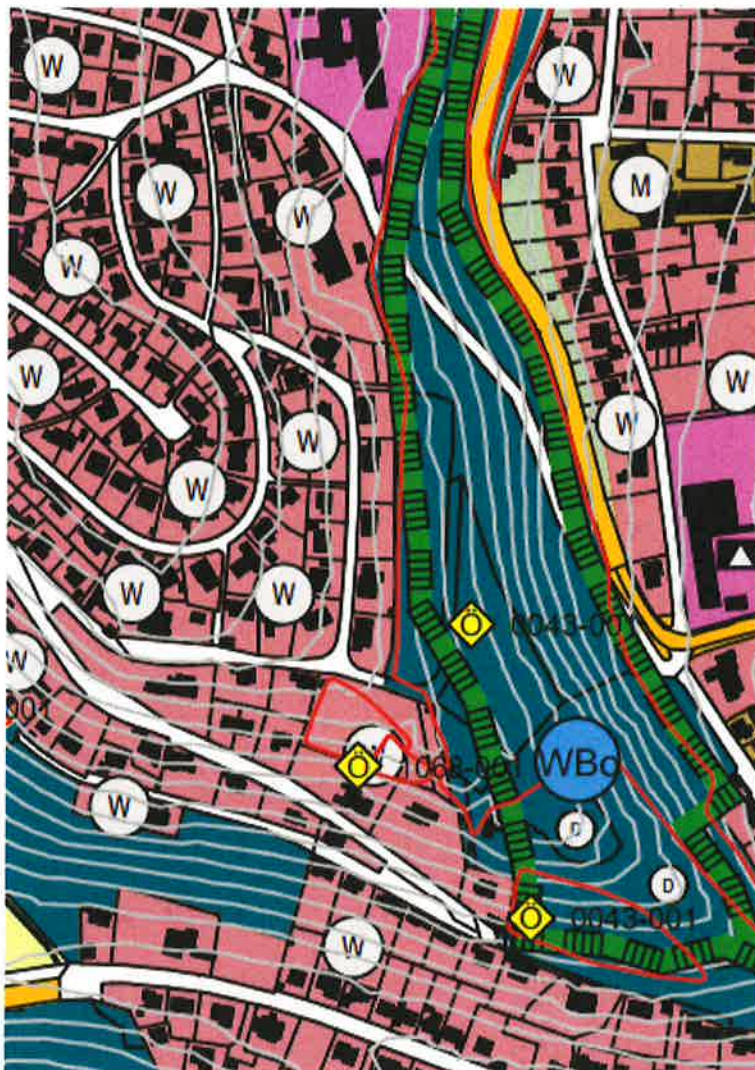


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Treuchtlingen

## 4.2 Bestehender Bebauungsplan

Seit 13.05.1967 besteht für den Geltungsbereich der Bebauungsplan TR 4 „Baugebiet Schlossberg Teilgebiet an der Straße am Schönblick“. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke sind bis auf das städtische Grundstück und das Baugrundstück im Norden bereits bebaut.

Dieser Bebauungsplan wird durch das vorliegende Verfahren aufgehoben.

## 4.3 Biotopkartierung / ABSP / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1592 im Landschaftsschutzgebiet und eine Biotopkartierung auf der Fl.Nr. 1595/14. Außer dieser Teilflächen befinden sich keine Flächen in der amtlichen Biotopkartierung.

Der Geltungsbereich liegt an dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark Altmühltal“

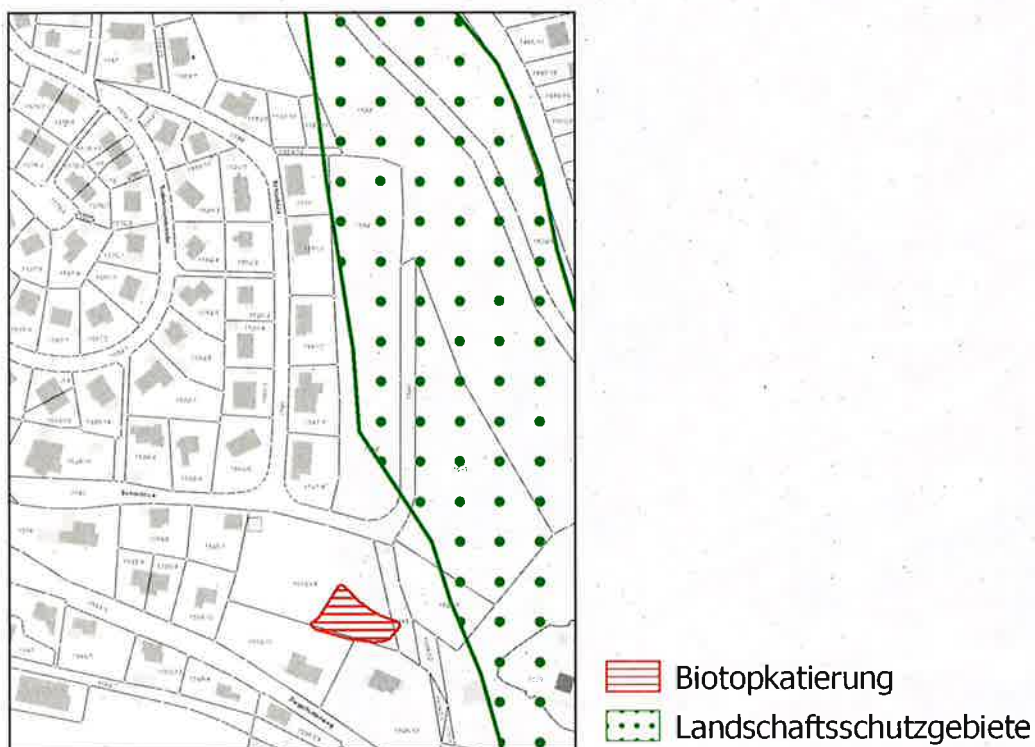


Abbildung 2: Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

## **5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP**

Für die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Sollten die Flächen weiter überplant und einer baulichen Nutzung zugeführt werden, werden die notwendigen Untersuchungen durchgeführt und in weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt.

## **6 Umweltbericht**

Nachdem es sich um die Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

## **7 Städtebauliche Gestaltungsabsicht**

Der seit 13.05.1967 rechtsgültige Bebauungsplan TR 4 „Baugebiet Schlossberg Teilgebiet an der Straße am Schönblick“ soll aufgehoben werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind bis auf das städtische Grundstück und einem Baugrundstück im Norden alle bereits bebaut. Für den Bauplatz im Norden wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplans kein Bauantrag eingereicht. Die künftige Nutzung der bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke soll dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeführt werden.

## **8 Hinweise zur Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale.

## **9 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

## 10 Aufstellungsvermerk

Stadtbauamt  
Treuchtlingen, den 04. Feb. 2022



Stadt Treuchtlingen  
Hauptstraße 31  
91757 Treuchtlingen

Florian Forster M.Eng.  
Stadtbaumeister

Treuchtlingen, den 04. Feb. 2022



Stadt Treuchtlingen  
Hauptstraße 31  
91757 Treuchtlingen

Hans König  
Zweiter Bürgermeister