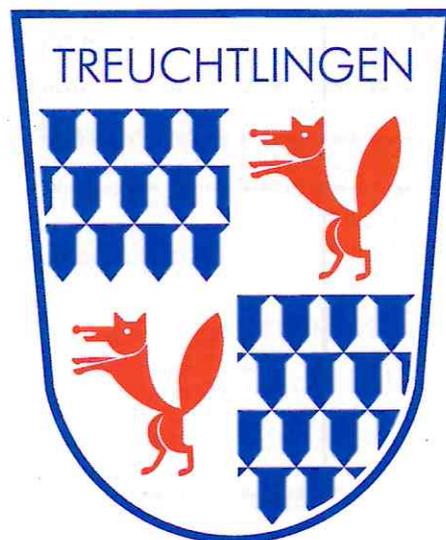


# Stadt Treuchtlingen

## Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

TR 6

„zwischen Hahnenkammstraße  
und Grüntäleinstraße“



Begründung

Ausfertigung

Stand 12.09.2024

## 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 6 „zwischen Hahnenkammstraße und Grüntäleinstraße“ wurde am 26.08.1967 rechtskräftig. Es folgten 7 Änderungen des Bebauungsplans. Nördlich der bestehenden Grundschule ist noch eine bebaubare Fläche mit 3.673 m<sup>2</sup> frei. Für diese ist im aktuellen Bebauungsplan kein Baufenster vorgesehen. Eine Bebauung ist daher derzeit nicht möglich. Im Norden an der Waldstraße befindet sich ebenfalls noch ein freies Grundstück, für welches im Jahr 1992 eine Voranfrage für ein Wohnhaus eingereicht wurde. Das Vorhaben wurde dann aber nicht weiterverfolgt. Im gesamten Bereich des Bebauungsplans gab es bereits mehrere Anfragen zur Nachverdichtung bzw. Aufstockung von Gebäuden, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bisher nicht möglich waren.

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 Notwendigkeit mehr, die bisherigen durch die Satzung geregelten Einschränkungen der Nutzung und somit den Bebauungsplan aufrechtzuerhalten. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist daher planungsrechtlich erforderlich.

## 2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 96.491,68 m<sup>2</sup> wird im Süden von der Hahnenkammstraße, im Norden von der Waldstraße, im Osten von der Wettelsheimer Straße und im Westen von der St2216 eingegrenzt. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1505/3, 1505/9, 1505/2, 1505/1, 1485/14, 1504/3, 1485/17, 1485/18, 1485/15, 1502/6, 1502/1, 1502/5, 1500, 1485/7, 1485/10, 1487/11, 1487/9, 1487/8, 1487/7, 1487/5, 1485/16, 1485/5, 1485/4, 1485/3, 1487, 1487/6, 1487/10, 1484/2, 1484, 1484/4, 1504, 1504/1, 1504/2, 1503/2, 1503, 1502/10, 1502/9, 1502/8, 1502/7, 1502/3, 1502/4, 1502/2, 1483, 1483/1, 1480/1, 1482/1, 1482, 1479, 1479/1, 1479/4, 1479/3, 1478/4, 1478, 1477, 1495/3, 1495/4, 1477/2, 1495/2, 1476/2, 1475, 1474/3, 1474/5, 1474/2, 1474/4, 1495/14, 1476, 1495, 1497, 1500/1, 1495/1, 1495/10, 1474, 1480, 1502, 1485/6, 1486/8, 1495/5, 1477/3, 1476/3, 1476/4, 1475/3, 1479/2, 1474/7, 1474/8, 1495/9, 1505/8 (T), 1506 (T), 1414 (T), 1495/7 (T), 1480/2, 1482/2, 1484/3, 1486/6, 1485/8

und 1528/6 (T) der Gemarkung Treuchtlingen. Im Bebauungsplan ist für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) 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. 79.337 m<sup>2</sup> fest. Nimmt man die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 an, liegt die max. bebaute Grundfläche bei ca. 31.734 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Rechnet man noch einen Aufschlag von ca. 10 % durch evtl. vorhandene Nebenanlagen dazu, liegt sie bei ca. 34.908 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt somit weit innerhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.
- 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Infor-

mationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Bereich des Betriebs in der Hahnenkammstraße sowie entlang der Wetelsheimer Straße ist ein Mischgebiet (MI), im Bereich der Schule und des Kindergartens Fläche für Gemeinbedarf und im restlichen Gebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entlang der St2216 ist ein Teilbereich als Grünfläche ausgewiesen.

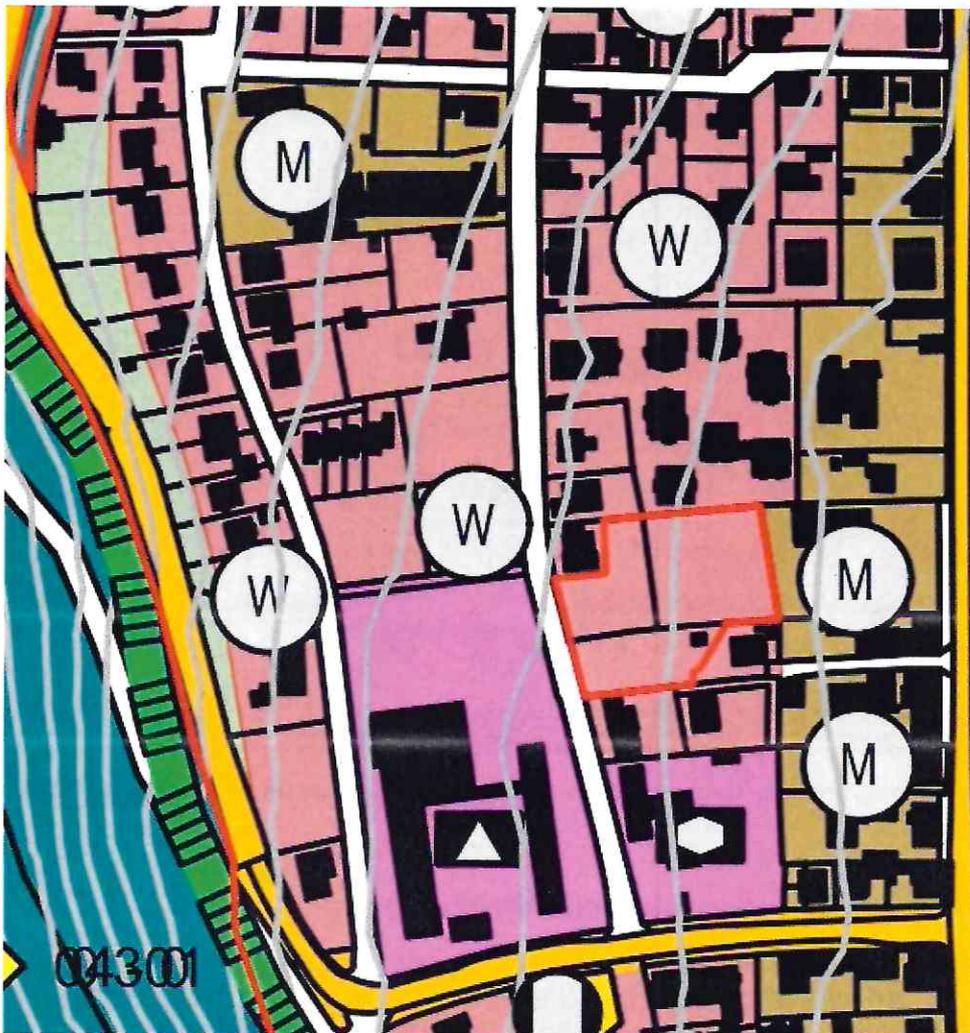


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Treuchtlingen

### 4.2 Bestehender Bebauungsplan

Seit 26.08.1967 besteht für den Geltungsbereich der Bebauungsplan TR 6 „zwischen Hahnenkammstraße und Grüntäleinstraße“. Die zur Verfügung

stehenden Grundstücke sind bis auf die im Norden an die Grundschule anschließenden Grundstücke und das an der Waldstraße liegende Grundstück bereits bebaut.

Dieser Bebauungsplan wird durch das vorliegende Verfahren aufgehoben.

#### 4.3 Biotopkartierung / ABSP / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befindet sich eine Biotopkartierung auf den Fl.Nrn. 1479/4, 1479/3 (T) und 1478/4 (T). Außer dieser Teilflächen befinden sich keine Flächen in der amtlichen Biotopkartierung.



Abbildung 2: Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

#### 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 26.08.1967 rechtsgültige Bebauungsplan TR 6 „zwischen Hahnenkammstraße und Grüntäleinstraße“ soll aufgehoben werden. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke sind bis auf die im Norden an die Grundschule anschließenden Grundstücke und das an der Waldstraße liegende Grundstück bereits bebaut. Die künftige Nutzung soll dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeführt werden.

## 8 Hinweise zur Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler (Stand: 15.05.2024).

## 9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

### 10 Aufstellungsvermerk

Stadtbauamt  
Treuchtlingen, den **13. Sep. 2024**



.....  
Jürgen Herbst  
Dipl. Ing.

Treuchtlingen, den **13. Sep. 2024**



.....  
Dr. Dr. Kristina Becker  
Erste Bürgermeisterin