

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kirchdorf a. Inn und hier im Ortsteil Hitzenau. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.025 m². Begrenzt wird dieser

- im Norden durch die Waldstraße,
- im Osten ebenfalls durch die Waldstraße,
- im Süden durch landwirtschaftliche Ackerfläche und
- im Westen durch bestehende Bebauung südlich der Wiesenstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 523/5, 520/2, 520, 520/4, 519/1, 519, 519/2, 519/3, 520/11, 520/10, 520/5, 923/1 TF, 520/9, 520/8, 520/6 und 520/7 jeweils der Gemarkung Kirchdorf a. Inn. Das Plangebiet ist nachstehend abgebildet:



2. Planungsanlass und Planungsziele

Bei der Überprüfung eines Bauvorhabens im Geltungsbereich auf Rechtmäßigkeit durch das Verwaltungsgericht Regensburg wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan „Am Hitzenauer Bach“ unwirksam ist.

Vom Verwaltungsgericht wurde festgestellt:

Nach den genannten Grundsätzen liegt hier keine ordnungsgemäße Ausfertigung vor. Der Satzungsbeschluss wurde am 1. März 2000 bekannt gemacht. Eine Ausfertigungsunterschrift auf der Planurkunde erfolgte aber erst am 9. März 2000. Die Planurkunde enthält zwar die üblichen Verfahrensvermerke. Jedoch sind die Verfahrensvermerke nicht gesondert unterschrieben, sondern die Planurkunde enthält nur eine Unterschrift des ersten Bürgermeisters, die das Datum 9. März 2000 trägt, was nach der

Bekanntmachung am 1. März 2000 liegt. Da vorliegend ein nicht ausgefertigter Bebauungsplan bekannt gemacht worden ist, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Um für etwaige künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hitzenauer Bach“ Rechtsklarheit hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan nun aufgehoben.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ein Allgemeines Wohngebiet dar. Hier erfolgt keine Änderung.



4. Regelungsinhalte des Bebauungsplanes

Planungsziel des Bebauungsplanes war, dass mithilfe der Ausweisung des Wohnbaugebietes ein zusammenhängendes und lückenloses Ortsbild in südwestlichen Bereich von Hitzenau entstehen sollte.

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung ist mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Weiterhin wurde der Lauf des Hitzenauer Baches festgelegt – die Vorgaben hieraus wurden durch die Maßnahme „Ökologische Umgestaltung des Hitzenauer Baches“ im Jahre 1999 umgesetzt.

5. Folgen der Planaufhebung

In den bereits bebauten Innerortsbereichen tritt bei der Aufhebung des Bebauungsplanes an Stelle des qualifizierten Baurechts nach den Festsetzung des Bebauungsplanes das Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich). Eine Bebauung ist hier auch weiterhin 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen durch die Aufhebung. Alle Grundstücke sind aus baurechtlicher Sicht hinreichend erschlossen.

6. Umweltauswirkungen der Planung

Da das Gebiet bereits bebaut ist und im Anschluss weiterhin eine Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB zulässig sein wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird. Durch die freien Möglichkeiten der Baugestaltung im Rahmen des Einfügegebots wird eine ökologische Bauweise ermöglicht bzw. vereinfacht (z. B. PV-Anlage, Fassadenbegrünung etc.).

7. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass unvermeidbare landwirtschaftliche Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, entschädigungslos zu dulden sind. Diese Immissionen können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Kirchdorf a. Inn, den

Johann Springer
1. Bürgermeister