

- 1 -

GEMEINDE WENZENBACH Landkreis Regensburg

Aufhebung des Bebauungsplans “Wenzenbach Ost”

mit den Änderungen/Ergänzungen

- 1. Wenzenbach Ost Änderung**
- 2. Wenzenbach Ost Erweiterung**
- 3. Wenzenbach Ost – Fl.Nr. 615**
- 4. Wenzenbach Ost, Deckblatt Nr. 1**

für die Grundstücke Fl.Nrn. 564, 564/5-39, /41, 615/1, /5-12, /15-23,
618, 618/7, /22-28, 619, 619/4-8, 627/1-2, 628/3, /6, 629/3, /8-13
sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 563, 615, 615/29, 1305, 1323/6 und 1324
Gemarkung Wenzenbach



Begründung

Planfertiger:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Bearbeitung: Susanne Rentsch

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg
Bearbeitung: Sigrid Ziesel

Plandatum: [27.01.2026](#)

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsbereich der Gemeinde Wenzenbach, östlich des Ortszentrums und südlich der Kreisstraße R6. Es umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha.



2. Anlass und Ziel der Satzungsaufhebung

Der Bebauungsplan „Wenzenbach Ost“ wurde 1974-77 aufgestellt. Das exakte Datum der Planausfertigung oder Bekanntmachung ist aufgrund fehlender Originalunterlagen nicht mehr nachzuvollziehen. Zu dem Plan gibt es 3 Änderungen und eine Erweiterung aus den Jahren 1988, 1989, 2006 und 2012.

Die Gemeinde ging bislang davon aus, dass der Bebauungsplan rechtskräftig sei. Die nach damals geltendem Recht erforderliche Genehmigung durch das Landratsamt wurde im Oktober 1977 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung begründete seinerzeit grundsätzlich die Rechtskraft der Satzung nach außen hin und der Bebauungsplan war somit anzuwenden.

Im Zuge einer eingehenden Prüfung seit Mai 2023 stellte sich jedoch heraus, dass ein Ausfertigungsmangel vorliegt. Eine ordnungsge-

- 3 -

mäße Ausfertigung ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines Bebauungsplans. Dieser Voraussetzung wird dadurch entsprochen, dass der zur Ausfertigung befugte Amtsinhaber der Gemeinde – also der amtierende Bürgermeister – durch handschriftliche Unterschrift mit Datum und Siegel der Gemeinde auf der Originalurkunde die Übereinstimmung von Beschlossenem und Bekanntgemachtem bestätigt. Trotz umfassender Suche im Archiv der Gemeinde, beim Landratsamt, bei der Regierung der Oberpfalz und im Staatsarchiv Amberg konnte eine nach oben genannten Maßstäben ausgefertigte Originalurkunde der Satzung nicht oder nicht mehr aufgefunden werden.

Aufgrund der bestehenden Mängel hinsichtlich Ausfertigung sind sowohl der Ursprungsplan von 1977 als auch alle Änderungen und Ergänzungen dazu unwirksam. Zur Behebung der Mängel muss entweder der Bebauungsplan erneuert und neu aufgestellt werden oder aufgehoben werden.

Eine nachträgliche Heilung des Ausfertigungsmangels durch § 214 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht mehr möglich. Die Bestätigung zur Übereinstimmung der vorliegenden Planurkunde mit dem Willen und dem Satzungsbeschluss des damaligen Gemeinderates kann aufgrund der unklaren Dokumentenlage heute nicht zweifelsfrei abgegeben werden.

Hauptziel des Bebauungsplans war die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs aufgrund des starken Siedlungsdrucks in den 1970er Jahren.

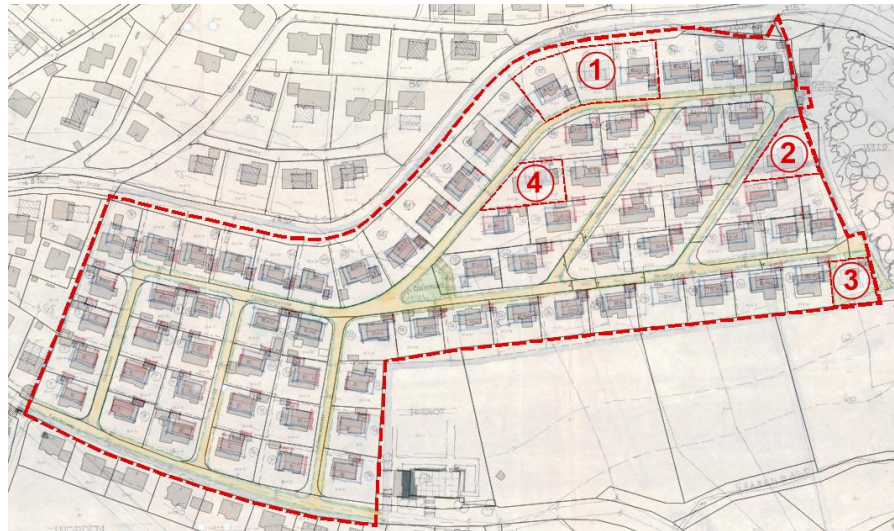
Da das Plangebiet bis auf eine Parzelle vollständig bebaut ist und der im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte Wille zur städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Gebietes faktisch realisiert wurde, hat sich der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.02.2025 zur Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich aller Änderungen/Ergänzungen entschieden.

Die Beurteilung von zukünftigen Bauvorhaben erfolgt nach der Aufhebung des Bebauungsplans nicht mehr nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Bei der Beurteilung zur Genehmigungsfähigkeit von zukünftigen Bauvorhaben ist sowohl die tatsächlich vorhandene – niedrige – Dichte maßgeblich sowie die gebietstypischen Vorgaben gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Darüber hinaus gehende mögliche Entwicklungen im Plangebiet sind aufgrund regionalplanerischer Forderung zum flächensparenden Umgang mit Bauland nicht auszuschließen, sind aber durch die Aufhebung auch nicht eingeschränkt. Der Gleichheitsgrundsatz bleibt hierbei gewahrt.

Sowohl die Bebauung der einen bestehenden Baulücke als auch ggf. erforderliche Umbauten am Gebäudebestand können ausreichend nach § 34 BauGB beurteilt werden, wodurch eine Neuaufstellung des Bebauungsplans zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

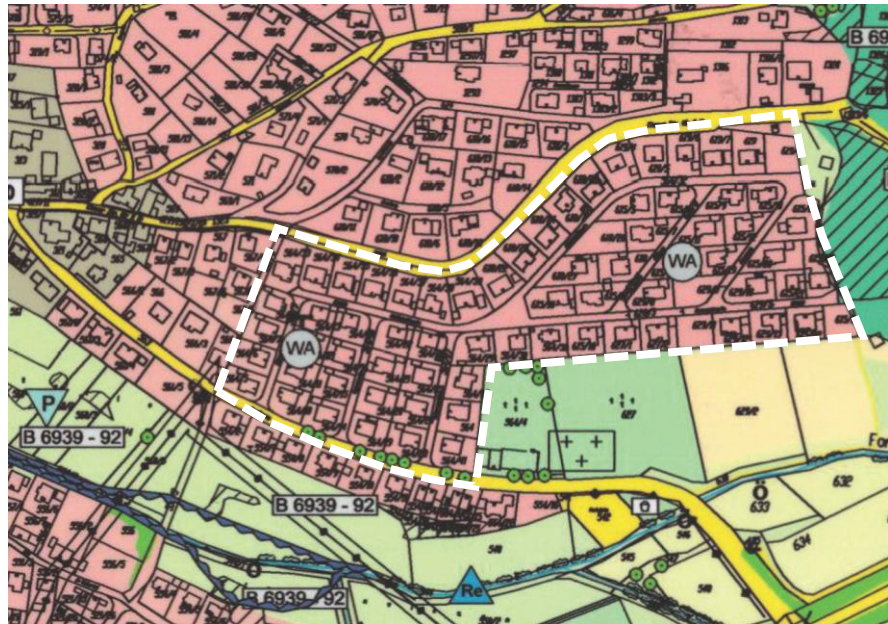
Das Plangebiet der Bebauungsplanaufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans mit seinen Änderungen und der Erweiterung.



Das Gebiet ist nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt den Bereich des Bebauungsplans „Wenzenbach Ost“ vollständig als Allgemeines Wohngebiet dar.



Aktuell stellt die Gemeinde Wenzenbach den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu auf. Dabei wird in diesem Bereich die Darstellung als WA entsprechend des gültigen Flächennutzungsplans übernommen.

4. Festsetzungen und künftige Regelung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Wenzenbach Ost“ verlieren alle Festsetzungen sowie Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte und Hinweise des Bebauungsplanes und seiner Änderungen sowie der Erweiterung ihre Rechtswirkung.

Gemäß § 34 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, 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.

Da für den Bereich des Bebauungsplans eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB gegeben. Für das Grundstück Fl.Nrn. 629/11 der Gemarkung Wenzenbach besteht weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen. Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung besteht eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird folglich kein Baurecht genommen.

Hinweis zu Starkregenereignissen

Vor allem in den Bereichen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind weiterhin die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Hanglage und der immer häufiger werdenden Starkregenereignisse. Dadurch besteht mittlerweile eine generelle „Hochwassergefahr“. Die daraus resultierenden Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung nicht mehr über einen Bebauungsplan geregelt, sondern richtet sich nach der Umgebung.

Allgemein gilt: Wenn die erfolgte Entwicklung die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihren Grundzügen eingehalten hat, wird sich dies auch in Zukunft so fortführen.

Es gilt also zu betrachten, wie umfangreich Abweichungen vom Bebauungsplan erfolgt sind und zu bewerten, welchen Einfluss diese auf die künftige Entwicklung werden haben können.

Bauliche Entwicklung

Die auf Grundlage des Bebauungsplans entstandene Wohnbebauung ist nur mit wenigen Ausnahmen von den darin enthaltenen Festsetzungen entstanden und weist ein einheitliches Ortsbild auf.

Nutzungen, die nicht einem WA nach § 4 BauNVO entsprechen würden sind nicht entstanden und sind damit auch künftig nicht zu erwarten.

Die entstandenen Gebäude sind in der Regel in Ihrer Grundfläche etwas größer errichtet worden als das eingezeichnete Baufenster. In der Planzeichnung sind die Bauräume jedoch nicht vermaßt und eine maximal zulässige Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt (Ausnahme Erweiterung Fl.Nr. 615/29, 1989: GRZ 0,3, GFZ 0,6). Somit regelt sich die überbaubare Grundstücksfläche auch schon jetzt nach den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Das gesamte Gebiet ist in Hanglage entstanden. Es könnte daher sein, dass bei mehr Gebäuden als im Bebauungsplan festgesetzt das Untergeschoss so genutzt wird, dass ggf. ein Vollgeschoss entstanden sein könnte. Einige Gebäude sind auch mit einem etwas höheren Kniestock errichtet worden, so dass das Dachgeschoss genutzt wird. In der Eigenart des Gebietes spielen diese Ausnahmen jedoch eine untergeordnete Rolle, so dass auch bei künftigen baulichen Änderungen oder Ergänzungen durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB

- 7 -

die erforderlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Wenzenbach Ost“ ausreichend gegeben sind. Eine deutlich höhere Gebäudehöhe ist nur bei einem Gebäude zu verzeichnen, so dass dies nicht maßgeblich für die Anpassungspflicht sein wird.

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind die erforderlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Wenzenbach Ost“ ausreichend gegeben.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung ist über das kommunale Netz gesichert.

Grünordnung

Das Gebiet wird geprägt durch eine lockere Einfamilienhausbegrünung mit typischer lockerer Durchgrünung.
Das noch freie Baugrundstück ist ohne Baumbestand.

Der Bebauungsplan beinhaltet kaum Regelungen zur Grünordnung. Eine kleine öffentliche Grünfläche wurde im Einmündungsbereich Riesengebirgstraße / Fichtelgebirgstraße festgesetzt. Diese wurde bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrserschließung etwas kleiner erstellt, ein großer Baum prägt jedoch den Raum. Ein im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzter Spielplatz wurde im Zuge eines Änderungsverfahrens zurückgenommen.

Der Bebauungsplan beinhaltet Regelungen zu Einfriedungen, die im Bestand nicht immer eingehalten wurden, z. B. Mauern. Dabei ist jedoch anzumerken, dass es aufgrund der Abweichungen im Bestand auch ohne Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin zu vergleichbaren Abweichungen kommen würde, die die Gemeinde nur schwerlich verhindern könnte.

6. Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen; dies gilt auch für die Aufhebung eines Bauleitplanes.

Betrachtung der Umweltauswirkungen

Zu berücksichtigen ist zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

Es werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ermittelt

und bewertet. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

6.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

6.1.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bis auf ein Flurstück vollständig bebaut und erschlossen. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Nächst gelegene Erholungsräume sind der Wenzenberg im Norden, der Waldbestand Brunnhöfl im Osten und die Forstbachaue im Süden. Das unbebaute, private Grundstück nimmt für die Erschließung der Erholungsräume keine Funktionen war. Eine besondere Belastung durch Lärm ist in dem allgemeinen Wohngebiet nicht anzunehmen.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich für den Menschen kein Verlust an Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Gebiet. Die Zuwegungen zu den angrenzenden Erholungslandschaften bleiben unverändert erhalten. Da das Gebiet in seiner Entwicklung vollständig gefestigt ist, würde sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans das Verkehrsaufkommen nicht ändern. Der Gesamtgebietscharakter als allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Lärmwerten bleibt erhalten. Der Schutz der Bebauung im Gebiet wird durch das „Gebot der Rücksichtnahme“ sichergestellt, das im Rahmen der Genehmigung bei einem künftiger Bauvorhaben (Baulücke) geprüft wird.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ergeben sich für die Anwohner keine negativen Konsequenzen.

6.1.2. Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück durch Wohngebäude bebaut. Daher prägen typische Hausgärten mit Rasen, Ziergehölzen und -pflanzen das Gebiet. Struktur bilden die z.T. großen Bäume in den Gärten sowie die Sträucher und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen. Das Gebiet ist in großen Teilbereichen damit gut durchgrünt.

Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Es sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden. Im Osten grenzt ein biotopkartierter Gehölzbestand an. Dieser ist als lokal bedeutsam eingestuft (Arten- und Biotopschutzprogramm).

Das unbebaute Grundstück wird regelmäßig gemäht, ist nicht mit Gehölzen bestanden und besitzt keinen naturschutzfachlichen Wert.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Aufgrund der Struktur des Plangebiets ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange berührt sind. Der biotopkartierte Wald im Osten ist von der Planaufhebung weder mittelbar noch unmittelbar berührt. Aufgrund des Alters der Gärten, der Mächtigkeit der Gehölze und der Nähe zu den im Osten angrenzenden wertvollen Waldbeständen ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen Nahrungs- oder Lebensraum für Tiere bieten und damit eine erhöhte Biodiversität vorhanden ist. Da sich die überbaubare Grundstücksfläche auch schon jetzt nach den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelt, ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, dass sich die bestehenden Gärten und Grünstrukturen deutlich verringern und die Biodiversität Einbußen erleidet. Dies gilt auch für das aktuell intensiv genutzte unbebaute Grundstück. Ggf. könnten bei strukturreicher Bepflanzung des Gartens positive Effekte erzeugt werden.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Für das Schutzgut sind aufgrund der gesicherten Baustruktur keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

6.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Im Planbereich sind die Böden zu einem erheblichen Teil durch Gebäude, Straßen und Wegen oder sonstigen befestigten Flächen versiegelt. Es ist anzunehmen, dass auch die Böden im Bereich der Garten- und Freiflächen zu einem Großteil anthropogen überprägt sind. Stoffliche Vorbelastungen (Altlasten, Altstandorte) und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Die Grundstücke im Aufhebungsbereich sind mit Ausnahme eines Grundstücks bereits vollständig bebaut. Der Bebauungsplan hat keine Regelung bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche getroffen wodurch sich die Zulässigkeit hier nach §17 in Verbindung mit §19 BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelt. Die versiegelten Flächen können sich damit also auch im Bestand - unabhängig von einer Aufhebung des Bebauungsplans - weiter erhöhen.

Der nicht von Bebauung betroffene Boden ist bereits stark durch menschliches Handeln überformt. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Form von Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung und Überbauung mit den damit einhergehenden Folgen für den Bodenhaushalt werden aufgrund des überschaubaren, rechtlich zulässigen Umfangs als gering eingeschätzt.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Boden keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

6.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand

Im Gebiet der Planaufhebung befinden sich keine Oberflächengewässer (auch keine künstlichen Teiche) und es liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im Gebiet verlaufen potenzielle Fließwege, die bei Starkregen ggf. Wasser von der Chamer Straße von Norden über den Rhönweg nach Süden in den Forstbach leiten (<https://www.umweltatlas.bayern.de>). Alle weiteren Bereiche sind von Starkregen als nicht betroffen dargestellt. Das unbebaute Grundstück dient nicht der Ableitung von Starkregen. Die Lage des Grundwassers ist nicht bekannt.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Da das Gebiet bebaut ist, ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Im Aufhebungsbereich kann die Versiegelung geringfügig erhöht werden, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommen kann. Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses bzw. eine Absenkung des Grundwasserspiegels sind durch die nur in geringem Umfang potenziell mögliche zusätzliche Überbauung infolge der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Durch eine Bebauung des noch leerstehenden Grundstücks werden potenzielle Fließwege bei Sturzfluten nicht berührt.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Ob die gebotene Versickerung von Niederschlagswasser bei Bauvorhaben, ggf. mithilfe geeigneter technischer Vorkehrungen, möglich ist, kann im Bauantragsverfahren einzelfallbezogen geprüft werden. Gegen Oberflächenwasser z.B. aus Starkregenereignissen ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) zu treffen. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet ist in der Planungshinweiskarte der landesweiten Schutzgutkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung als Belastungsstufe 3 eingestuft, d.h. als ein Gebiet, das (erst) unter der Annahme eines „starken Klimawandels“ eine ungünstige Situation aufweisen wird. Im Süden und Osten angrenzend befinden sich hochwertige klimatische Ausgleichsräume.

Zur Luftqualität liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise auf eine erhebliche Belastung an Luftschadstoffen vor. Im Gebiet befinden sich mehrere Gehölze, die zur Luftreinhaltung beitragen. Im Bebauungsplan sind keine Pflanzgebote enthalten, nur die Anlage der Vorgärten als Ziergärten.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Auswirkungen auf das Lokalklima können aus der zusätzlichen Versiegelung von Flächen (Erhitzung) resultieren. Da das Plangebiet einen hohen Anteil an Privatgärten aufweist und an den klimatischen Ausgleichsraum des Forstbachtals, sowie an die Wälder des Brunnhöfl angrenzt, die beide tagsüber zur aktiven Hitzeerholung aufgesucht werden können, wird die Empfindlichkeit des Gebiets als gering eingeschätzt, insbesondere, da die weiteren Versiegelungspotenziale als gering eingestuft werden.

Da im Bebauungsplan keine Pflanzgebote enthalten sind, ist durch eine Aufhebung des Bebauungsplans auch nicht mit einem Rückgang der Baumpflanzungen und Grünflächen zu rechnen.

Die Folgen sind als gering einzuschätzen.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch die Planaufhebung nicht zu erwarten.

6.1.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Plangeltungsbereich fällt nach Süden leicht ab. Insgesamt ist das Ortsbild von eingeschossiger Bauweise mit Satteldach und guter Durchgrünung mit z.T. großem Baumbestand charakterisiert. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Errichtung von Dachgauben, erhöhter Kniestock) beeinflussen die Eigenart des Gebietes nicht wesentlich.

Das Plangebiet in Hanglage ist insbesondere von Süden gut einsehbar. Die Baureihe südlich der Riesengebirgsstraße bildet den südlichen Ortsrand. Hier befindet sich auch die Baulücke.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Eine deutlich höhere Gebäudehöhe ist nur bei einem Gebäude zu verzeichnen, so dass davon auszugehen ist, dass dieses nicht maßgeblich für die Anpassungspflicht sein wird.

Da sich die Bebauung und damit auch die mögliche Höhenstaffelung künftig nach der Umgebung richtet, ist für das Orts- und Landschaftsbild mit keiner großen Veränderung zu rechnen. Dies gilt auch für das unbebaute Grundstück, da die Gebäude neben der Baulücke sich einheitlich niedrig gestalten. Da im Bebauungsplan keine Pflanzgebote enthalten sind, ist die Ausbildung eines Ortsrandes nach Süden im Bereich der Baulücke bereits heute nicht geregelt, sodass die Aufhebung des Bebauungsplans auch hier zu keiner Verschlechterung führt.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Da sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf, ist davon auszugehen,

dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

6.1.7. Schutzgut Sachgüter / Kultur

Bestand

Im Planbereich oder im näheren Umkreis befinden sich keine Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmäler und keine Sachgüter. Archäologische Funde bei der Errichtung der bestehenden Häuser im Planungsbereich sind nicht bekannt.

*Bewertung der Umweltauswirkungen - **geringe Erheblichkeit***

Sollten bei baulichen Maßnahmen Bodendenkmäler (Art. 1 DSchG) aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 DschG anzuzeigen. Das Veränderungsverbot des Art. 8 Abs. 2 DschG ist auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes zu beachten.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Kulturgüter und Sachgüter werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Aufhebung des Bebauungsplans soll vielmehr zur Weiternutzung und zum Erhalt der vorhandenen Siedlungsform beitragen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter / Kultur können ausgeschlossen werden.

6.1.8. Schutzgut Fläche

Bestand

Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist eine Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für die Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 5 ha pro Tag. Das Schutzgut stellt somit auf den Flächenverbrauch und die Flächeninanspruchnahme ab.

*Bewertung der Umweltauswirkungen – **nicht einschlägig***

Da das Plangebiet bis auf eine Parzelle bebaut ist, und es aufgrund der Grundstücksgrößen und kompakten Bebauung keine Möglichkeiten zur Innenentwicklung bzw. zur Nachverdichtung aufweist, ist das Schutzgut Fläche als nicht einschlägig zu werten.

Ergebnis Umweltverträglichkeit

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung unterscheiden.

6.3. Wechsel- und Summenwirkung

Derzeit ist im Bestand kein besonderes Zusammenwirken der Umweltbelange bzw. Schutzgüter ersichtlich, das über ein normales Wirkungsgefüge hinausgeht.

6.4. Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietschutz

Es sind keine entsprechenden Schutzgebiete vorhanden bzw. das Vorkommen einschlägiger Arten bekannt.

6.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich nicht wesentlich von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung unterscheiden.

6.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei Aufhebung von Bauleitplänen findet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung grundsätzlich Anwendung (Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr). Nachdem das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, ist nicht über das bereits bestehende Maß hinaus mit erheblichen Eingriffen gem. § 14 (1) BNatSchG zu rechnen. Nach Aufhebung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. BNatSchG § 15 zu beurteilen.

6.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan kann nicht geheilt werden und muss aus Rechtsgründen aufgehoben werden. Insofern sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorhanden.

6.8. Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Das methodische Vorgehen orientiert sich am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde (2007). Der Bestandsdarstellung und Bewertung liegen Luftbildaufnahmen, der Bebauungsplan, der rechtsgültige Flächennutzungsplan und die über die Geodaten-Informationssysteme zur Verfügung stehenden Unterlagen zu Grunde.

Der Bewertung des Bestandes liegen soweit möglich einschlägige Kriterien zugrunde. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in einer dreistufigen Skala mit gering - mittel - hoch. Die Begründung erfolgt verbal-argumentativ.

6.9. Maßnahmen zur Überwachung

Da der Umweltbericht feststellt, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.

6.10. Zusammenfassung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen und Ergänzungen ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die v.g. Rechtsvorschriften in diesem ohnehin bebauten Gebiet ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bieten.

- Die Aufhebung des Bebauungsplans „Wenzenbach-Ost“ einschließlich aller Änderungen/Ergänzungen hat keine besonderen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima / Luft, Landschaft, Sachgüter / Kultur und Fläche.
- Die Entwicklung des Umweltzustandes würde sich bei Beibehaltung des Bebauungsplanes nur unwesentlich anders darstellen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.
- Der Bebauungsplan besitzt Ausfertigungsmängel, weshalb sowohl der Ursprungsplan von 1977 als auch alle Änderungen und Ergänzungen dazu unwirksam sind. Insofern gibt es zur Aufhebung des Bebauungsplanes keine Alternative.
- Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Als Ergebnis ist damit festzuhalten, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Wenzenbach-Ost“ keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Fassung: 27.01.2026

Wenzenbach, den

.....
(Sebastian Koch, 1. Bürgermeister)