

**Aufhebung Bebauungsplan Nr. S 2
„Am Koselbruchweg“
Wobtwarjenski plan č. S 2 „Při kózłowym puću“**

Begründung

Entwurf vom Februar 2026

1. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Schwarzkollm und umfasst 6,3 ha.



Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. S 2 „Am Koselbruchweg“ ist seit dem 06.10.1993 rechtswirksam. Das Plangebiet ist bebaut. Eine im Jahr 1995 begonnene Änderung des Ursprungsbebauungsplanes wurde nicht abgeschlossen und ist damit nicht rechtswirksam.

Mit der 2. Änderung dieser Satzung, rechtswirksam seit dem 21.09.2004 wurden die bestehenden öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen geändert. Nach dieser Änderung haben die privaten Grundstückseigentümer die privaten Grünflächen mit bauordnungsrechtlich verfahrensfreien Nebenanlagen z. B. Gartenhaus oder Garage bebaut. Damit ist der Bebauungsplan mindestens hinsichtlich der Festsetzung der privaten Grünflächen funktionslos geworden. Die 3. Änderung, rechtswirksam seit dem 21.12.2022 bezieht sich auf eine sehr kleine Teilfläche, die mit dieser Änderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche geändert wurde.

Die Aufhebung der Gesamtfläche erfolgt, da kein Regelungsbedarf für diese Fläche mehr besteht. Alle Grundstücksflächen sind nach Aufhebung dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Der zukünftige Bewertungsmaßstab richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Bebauung kann planungsrechtlich durch die vorgeprägte Bebauung mit Wohngebäuden für zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze sowie Garagen erfolgen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt.

2. Verfahren

Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan nach § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen aufheben.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann folglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich hier um eine innerstädtisch geprägte und bebaute Fläche. Der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch diese Änderung nicht wesentlich verändert. Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um einen nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wird aufgrund des vereinfachten Verfahrens abgesehen. Durch den Bebauungsplan wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Belastungen oder Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, der biologischen Vielfalt, des Klimas sowie des Menschen (Lärm, Luftqualität, Erholung und Gesundheit). Ebenso sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Lärm, Erholung, Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Auch mögliche negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Naturgütern können infolge der Aufhebung ausgeschlossen werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Durch die Aufhebung werden zudem keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

4. Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Damit unterliegen Art und Maß der baulichen Nutzung einer Anpassungspflicht an die vorhandene Umgebungsbebauung. Die verkehrliche Erschließung sämtlicher betroffener Flächen und Flurstücke ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen (Dorfstraße, Krabatweg, Koselbruchweg) gesichert. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Regelungslücke entsteht.