

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Reitanlage an der Schnalzstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- Allgemeines zum Planungsgebiet
- Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1999
- Darstellung im Flächennutzungsplan
- Derzeitige Nutzung
- Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes
- Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB
- Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat des Marktes Peiting hat in seiner Sitzung am 16.04.2024 beschlossen, den seit 23.12.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Reitanlage an der Schnalzstraße“ im beschleunigten Verfahren aufzuheben.

Allgemeines zum Planungsgebiet:

Der betroffene Bereich des Schlammweihers liegt im südlichen Ortsrand des Gemeindegebietes, östlich der Umgehungsstraße sowie südlich der Schnalzstraße.

Das Gelände ist zum überwiegenden Teil Halde des ehem. Bergwerks, durch zahlreiche Böschungen in verschiedenen Ebenen terrassiert und von Norden nach Süden ca. 6,0 m absteigend.

Solitärgehölze und Baumgruppen, sowie der Schlammweiher des ehem. Bergwerks sind landschaftsbildprägend vorhanden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schnalzstraße im Norden. Eine Strom- und Wasserversorgung ist bisher nicht notwendig. Einen Kanalanschluss gibt es nicht, und wird bis auf Weiteres nicht benötigt.

Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1999

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Reitanlage an der Schnalzstraße“ ist seit dem 23.12.1999 rechtskräftig.

Hier wurde für den Reitverein Peiting eine Möglichkeit geschaffen, aus dem ehemaligen beengten Bergwerksgelände in einem Gewerbegebiet Peitings in eine großzügige Reitanlage im Außenbereich auszuweichen.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 19,0 ha und wurde als Sondergebiet Reitanlage (SO Reit) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die max. zulässige Grundfläche, sowie durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die Baukörper waren bis zu einer Firsthöhe von 12,0 m, einer traufseitigen Wandhöhe von 6,0 m mit Satteldach bzw. Pultdach, über quadratischem Grundriss mit Flachdach oder Walmdach zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Garagen und Stellplätze waren im Geltungsbereich ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Befestigte Flächen (z.B. Zufahren) sollten auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

Der Geltungsbereich hat Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingeschlossen; der Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt (Bestand) sollte erhalten werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Planbericht entsprechend der damals geplanten Nutzung als Sondergebiet Reitfläche. Diese Festsetzung bleibt erhalten. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

Derzeitige Nutzung

Mit Stand Januar 2024 wurde das Vorhaben Reitanlage an der Schnalzstraße nicht verwirklicht.

Die Flächen wurden temporär für Reitveranstaltungen und Radrennen benutzt.

Der Waldkindergarten hat sich dort angesiedelt.

Eine erhebliche Beeinflussung der Natur gab es durch diese Benutzung nicht.

Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit einer Anfrage auf Vergrößerung des Waldkindergartens im Jahr 2024 wurde die Notwendigkeit des B-Planes hinterfragt.

Aus städteplanerischer Sicht besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr, die bisherige Satzung für die Ermöglichung einer Reitanlage und somit den B-Plan aufrecht zu erhalten.

Um dem Waldkindergarten eine Vergrößerung der Gruppengröße zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Erstellung eines Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verwirklicht werden.

Dies gilt auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen § 13a Abs 4 BauGB.

Die Flächen des Schlammweihergeländes wurden durch den erstellten Bebauungsplan Nummer 61 wieder für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein gezielter Bau des Reitvereins und eine Begrenzung der Umweltschäden verfolgt.

Durch den Bau der Reitanlage wären dann Flächen im Gewerbegebiet (BPlan Nr. 33 „GE Gebiet BHS“) für Gewerbetreibende frei geworden.

Da bisher die Grünflächenstruktur mit Baumbewuchs und Schlammweiher (kleiner naturbelassener Teich) nicht geändert wurde, und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Tätigkeiten der Versiegelung von Flächen bzw. der Arbeiten, die sich negativ auf die Flora und Fauna auswirken würden, stattfinden, ist keine Umweltschutzprüfung durchzuführen. Lediglich notwendige pflegerische Tätigkeiten des Bauhofes des Marktes Peiting wurden bisher und werden künftig durchgeführt.

Der Immissionsschutz ist für diesen Bereich durch die nicht durchgeführte Baumaßnahme obsolet, da sich keine Änderungen zum bisherigen Bestand ergeben.

Diese Prüfung der Verwaltung ergab, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a erfüllt sind und dieses auch durchgeführt wird.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Reitanlage an der Schnalzstraße“ ergeben sich für das genannte Gebiet keine Änderungen, da die Reitanlage nicht gebaut wurde. Die Nutzungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit des Schlammweihergebietes als Naherholungsgebiet bleibt bestehen.

Peiting, 29.04.2024

Im Auftrag



Sabine Baar

