

Gemeinde Köditz

Landkreis Hof



Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk
Region

Köditz
Hof
Oberfranken
5 (Oberfranken-Ost)

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER SCHULE“ IN KÖDITZ



Entwurf 19.02.2024

Gemeinde Köditz

Beyer

1. Bürgermeister

Entwurf 19.02.2024

Begründung für die Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Schule“ in Köditz

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Köditz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der als vorbereitender Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinde ist, um im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Damit trifft die Gemeinde in diesem Plan erste grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung.

Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt im Jahr 2023 überarbeitet und um einen Landschaftsplan ergänzt und ist in dieser Form rechtswirksam seit 28.04.2023.

2. Anlass der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan (B-Plan) „An der Schule“ in Köditz wurde mit Bekanntmachung vom 31.01.1970 rechtswirksam. Mit Wirkung vom 10.06.1976 und 01.08.1980 wurden zwei Änderungen vorgenommen und der Plan im Jahr 1983 durch eine Neuaufstellung in eine übersichtliche und aussageklare Form gebracht. Auch wurde der Geltungsbereich erweitert. Der neue B-Plan „An der Schule“ trat zum 01.12.1983 in Kraft und wurde zum 01.09.1988 und zuletzt zum 03.10.1988 rechtswirksam geändert.

Der Planbereich liegt im Nord-Westen des Hauptortes Köditz zwischen der Hohbühlstraße und der Seebühlstraße und wird nördlich begrenzt von der Flurstraße. Heute sind von den 118 ausgewiesenen Parzellen lediglich noch 12 Grundstücke unbebaut. Die Erschließungsstraßen sind hergestellt und finanziert.

Die baulichen Festsetzungen des B-Plans „An der Schule“ entsprechen aus heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und sind mit den modernen Bauformen nur schwierig vereinbar. Bauvorhaben konnten in den letzten Jahren in aller Regel nur mit Abweichungen und Befreiungen umgesetzt werden. Der B-Plan soll daher ersatzlos aufgehoben werden. Damit richtet sich zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3. Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer, Eigentum (Art. 14 GG)

Für die Grundstückseigentümer im Bereich des B-Planes bedeutet die Aufhebung im Vergleich zur bisherigen Regelung grundsätzlich keine Einschränkung. Vielmehr ist eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen oder Erweiterungen der bisherigen Anwesen nach § 34 BauGB möglich, wobei die Umgebungsbebauung den Maßstab für die Einfügung bildet.

4. Auswirkungen auf den Denkmalschutz (BayDSchG)

Derzeit sind im Planbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler ist jedoch jederzeit zu rechnen. Zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1, 2 und Art. 9 BayDSchG.

5. Umweltbericht

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Schule“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Umweltzustand im Plangebiet wird nicht beeinträchtigt, da eine künftige Bebauung sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nach der Aufhebung des B-Planes nach den allgemeinen Regelungen des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luftthygiene, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und sonstige Sachgüter werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht bedingt. Weitergehende Untersuchungen sind nicht veranlasst. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6. Verfahrensschritte

1. Der Gemeinderat Köditz hat in der Sitzung vom 11.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Schule“ Köditz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauleitplanverfahrens in der Fassung vom 05.12.2023 hat in der Zeit vom 27.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplanverfahrens in der Fassung vom 05.12.2023 hat in der Zeit vom 27.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Köditz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Schule“ Köditz gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Köditz, den

B e y e r
1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Köditz, den

B e y e r
1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Schule“ Köditz wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit außer Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Köditz, den

B e y e r
1. Bürgermeister

(Siegel)

Köditz, 19.02.2024



B e y e r
1. Bürgermeister