

**Stadt Heilsbronn
Landkreis Ansbach**

**Vorhabenbezogene
1. Bebauungsplanänderung**

**„Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“
TEILAUFHEBUNGSVERFAHREN**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand der Satzungsfassung
vom 09.10.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens	3
1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung	4
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3. Übergeordnete Planungen	9
4. Allgemeine Lage des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans.	10
5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung	10
6. Städtebauliche Festsetzung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	11
7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	13
8. Denkmalschutz	13
9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	14
10. Vorbeugender Brandschutz	14
11. Immissionsschutz	14
12. Umgang mit Altlasten	15
13. Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16
14. Berücksichtigung der Umweltbelange	16
15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	18
16. Überregionale Planung	18
17. Hinweise	19
18. Bestandteile der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Teilaufhebung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ sind unter anderem berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

1.2 Verfahren

Die Stadt Heilsbronn hat zum 11.12.2020 die vorhabenbezogene 1. Bebauungsplanänderung „östlich der Herbststraße/nördlich des Heuwegs“ in Kraft gesetzt. Da die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmten Fristen nicht eingehalten wurden, hat der Stadtrat der Stadt Heilsbronn in seiner Sitzung vom 17.04.2024 beschlossen das Verfahren zur Teilaufhebung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Grundlage bildet § 12 Abs. 6 BauGB.

Gem. den Bestimmungen des § 12 Abs. 6 BauGB ist für die Aufhebung des Planungsrechtes das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

In der Zeit vom 29.07.2024 bis zum 13.09.2024 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26.07.2024. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Verfahren gebeten.

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 09.10.2024 wurde die eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat beraten und die Abwägung durchgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde durch den Stadtrat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und ausgewogen beachtet sind. Der Stadtrat hat daher im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Grundlage hierfür sind die Bestimmungen in § 12 Abs. 6 BauGB. Dort ist bestimmt:

„Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.“

Die im Durchführungsvertrag bestimmten Fristen wurden nachweislich nicht eingehalten. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 12 Abs. 6 BauGB gegeben und hiermit das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 4 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Bewertung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die am 11.12.2020 in Kraft getretene vorhabenbezogene 1. Bebauungsplanänderung „östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ sah für den Bereich östlich der Herbststraße die Entwicklung verdichtetem Geschosswohnungsbau vor. In diesem Bereich sollten zwei Baukörper mit bis zu vier Geschossen und ein Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Alle Baukörper sollten durch großflächige Tiefgaragen unterkellert werden. Westlich der Herbststraße war die Realisierung von 7 Bauplätzen für Einfamilienhäuser vorgesehen. Vorgesehen war zudem der Lückenschluss der Herbststraße im überplanten Bereich. Die Aufstellung der für die Planungsziele erforderlichen Änderung des Bebauungsplans erfolgte auf Antrag eines Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. den Bestimmungen des § 12 BauGB. Grundlage bildete der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhabens- und Erschließungsplan. Dieser wurde vom Stadtrat abwägend gewürdigt und zum damaligen Zeitpunkt als angemessene Siedlungsentwicklung erachtet.

Wesentliche Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages. Dieser wurde mit Datum vom 16.09.2020 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heilsbronn geschlossen. Der abgeschlossene Durchführungsvertrag war wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung sowie deren Rechtskraft.

Maßgeblicher Bestandteil des Durchführungsvertrages ist die Bestimmung von Fristen innerhalb derer sich der Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Die im Vertrag vereinbarten Fristen wurden nicht vollständig erfüllt. Ausführungsfristen für die Erschließungsanlagen wurden überschritten, Baugenehmigungsunterlagen wurden verspätet, unvollständig und nicht prüffähig vorgelegt. Selbst großzügig verlängerte Fristen wurden nicht eingehalten, ohne, dass es hierfür einen nachvollziehbaren Grund gegeben hätte.

Die Stadt Heilsbronn hat sich daher seit Abschluss des Bauleitplanverfahrens mehrfach intensiv und umfassend mit der Fragestellung des weiteren Umgangs mit dem Planungsvorhaben und dem hierfür hierbei geführten Planungsrecht der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung beschäftigt. Immer wieder versuchte man, mit dem Vorhabenträger in einen konstruktiven Diskurs einzutreten, auch dies gelang nicht. Schreiben der Stadt und ihrer anwaltlichen Vertretung blieben teilweise über Monate hinweg unbeantwortet. Signale, nach denen man sich um die Einhaltung der Fristen bemühen werde, gab es so gut wie nicht. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass aus kommunaler Sicht keine tragfähige Grundlage für weitergehende Zugeständnisse bzgl. der relevanten Fristen gegeben ist.

§ 12 Abs. 6 BauGB sieht für den Fall, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag benannten Fristen durchgeführt wird, vor, dass die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben soll (Vgl. „§ 12 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB“).

Juristisch ist dabei die in § 12 Abs. 6 BauGB gewählte „Soll“ Formulierung im öffentlichen Recht als ebenso verbindlich wie eine Muss-Vorschrift zu erachten. Eine Soll-Vorschrift lässt lediglich bei Vorliegen besonderer, oder atypischer Umstände ausnahmsweise ein Abweichen von der gesetzlich angeordneten Regelung zu. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass „Soll“-Vorschriften im Regelfall für die mit ihrer Durchführung betraute Behörde rechtlich zwingend sind und sie verpflichten, so zu verfahren, wie es im Gesetz bestimmt ist.

Nur bei Vorliegen von Umständen, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, darf die Behörde anders verfahren als im Gesetz vorgesehen und den atypischen Fall nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden (Urteile vom 2. Juli 1992 - BVerwG 5 C 39.90 - BVerwGE 90, 275 <278> und vom 12. Februar 1991 - BVerwG 1 C 4.89 - BVerwGE 88, 1 <8>; jeweils m.w.N.). Es handelt sich hier um regelmäßiges Rechtsverständnis des Bundesverwaltungsgerichts.

Die Stadt Heilsbronn hat sich daher intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob im vorliegenden Fall der Regelvermutung des § 12 Abs. 6 BauGB Folge geleistet werden muss, oder – im Sinne einer Ermessentscheidung im Sinne des § 40 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) – hier eine atypische Fallkonstellation vorliegt, welche die Regelanwendung des § 12 Abs. 6 BauGB aussetzt.

Hierzu hat die Stadt Heilsbronn intensiv den bisherigen Projektfortschritts und der Erfüllung der im Durchführungsvertrag benannten Fristen für die Bauabschnitte geprüft und bewertet. Hierbei wurden intensiv die durch den Vorhabenträger vereinzelt vorgetragenen Gründe und Ursachen für den Verzug in der Umsetzung der Planungen mit einbezogen.

Festzustellen war, dass der Vorhabenträger die als ersten Bauabschnitt bestimmte Herstellung der Erschließung nicht fristgerecht abschlossen hatte. Die Abnahme konnte erst mit einer ca. siebenmonatigen Verzögerung vorgenommen werden. Die im Durchführungsvertrag bestimmten Fristen für die Vorlage von formell richtig, inhaltlich vollständigen und genehmigungsfähigen Bauvorlagen wurden bisher lediglich für eins von drei Bauvorhaben im Bereich des Geschosswohnungsbaus östlich der Herbststraße vorgelegt. Die Fristen wurden hierbei um ein Mehrfaches des vereinbarten überschritten. Auch die vereinbarten Fristen zur Umsetzung der Baumaßnahmen nach Fertigstellung der Erschließung sind zwischenzeitlich überschritten. Somit ist der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage die im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen insgesamt einzuhalten. Es zeigt sich somit, dass der Vorhabenträger nicht in der Lage ist, den für eine vorhabenbezogene Planung maßgebliche Einhaltung von bestimmten Fristen zu gewährleisten.

In der Gesamtabwägung sämtlicher zu beachtender Aspekte konnte im Ergebnis nicht festgestellt werden, dass hier atypische Umstände vorliegen, welche eine Abweichung der Regelvorgehensweise in Bezug auf die Anwendung des § 12 Abs. 6 BauGB begründen. Die für den Verzug bisher vorgebrachten Gründe sind aus Sicht der Verwaltung nicht als besondere Umstände zu bewerten. Zudem ist aus Sicht der Stadt Heilsbronn ein städtebaulich zeitlich vertretbarer Horizont für die Gesamtumsetzung des Vorhabens nicht erkennbar. Der aktuelle Projektfortschritt lässt zudem erhebliche Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers vermuten. Diese konnten durch den Vorhabenträger nicht ausgeräumt werden.

§ 12 Abs. 6 BauGB ist in diesem Zusammenhang auch als städtebauliche Verpflichtung der Stadt Heilsbronn zu verstehen, da die fristgerechte Umsetzung der Planungen nicht erfolgt ist. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass mit den Planungen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum geschaffen wurden, dieser Wohnraum jedoch nicht für die Bevölkerung der Stadt Heilsbronn verfügbar wird. Das geschaffene Planungsrecht hindert die Stadt Heilsbronn aber auch, an anderer Stelle ggf. planerisch tätig zu werden, da die bestehenden, planungsrechtlich entwickelten Flächen zunächst als vorrangig zu entwickelnde Flächenpotenziale einzustufen sind.

Aus Sicht der Stadt Heilsbronn besteht aktuell eine Nickerfüllung der im Durchführungsvertrag bestimmten Fristen. Die für den Bauabschnitt östlich der Herbststraße bestimmten Fristen wurden nicht eingehalten. Die erforderliche Erschließungsmaßnahmen wurden nicht fristgerecht umgesetzt.

Der aktuell vor Ort bestehende Bauzustand zeigt lediglich westlich der Herbststraße sowie im Bereich der Herbststraße selbst eine durchführungsvertragskonforme Umsetzung. Dieser Zustand wurde allerdings nicht durch den Vorhabenträger, sondern durch den eigentlich zunächst unzulässigen Verkauf von Teilstücken an private Dritte und der baulichen Umsetzung deren Einzelbauvorhaben herbeigeführt. Seitens des Vorhabenträgers wurde hier im Sinne der Pflichten des Durchführungsvertrages kein Beitrag geleistet. Hier

zeigt sich gleichzeitig auch wieder die Kompromissbereitschaft der Stadt Heilsbronn, da sie diese Abweichung von den Bestimmungen des Durchführungsvertrages im Sinne des Erfolges des Vorhabens geduldet und hingenommen hat.

Östlich der Herbststraße besteht zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin ein brachliegender Zustand. Gem. Durchführungsvertrag hätten dort zwischenzeitlich bereits bezugsfähige Mehrfamilienhäuser stehen müssen. Stattdessen herrscht dort ein ungepflegter Zustand mit wild wachsender Ruderalevegetation vor. Die Pflege der Flächen wurde in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Der Gesamtzustand östlich der Herbststraße ist als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen.

Ein den vereinbarten zeitlichen Fristen entsprechendes erkennbares aktives Umsetzungsstreben des Vorhabensträgers für die Flächen östlich der Herbststraße ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplans nicht erkennbar. Stattdessen wurden die Flächen bereits zur Veräußerung an Dritte über verschiedene Vertriebskanäle angeboten. Auf die Kommune sind bereits mögliche alternative Entwickler mit Konzeptüberlegungen zugekommen. Die Gespräche wurden aber durch die Entwickler nicht vertieft. Es bestehen dadurch aber auch erhebliche Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers hinsichtlich des Umsetzungsbestrebens.

Die Stadt Heilbronn war in der Vergangenheit, im Sinne der Ermessungsabwägung und den im Durchführungsvertrag vereinbarten Bestimmungen kompromissbereit. Dies zeigt sich insbesondere in der Tatsache, dass die Überschreitung der Frist für die Herstellung der Erschließungsanlage erkennbar überschritten wurde. Dem Vorhabenträger wurden immer wieder Hilfestellungen und Hinweise für die vorzulegenden Bauantragsunterlagen übermittelt, um eine vertragskonforme Übergabe zur Einhaltung der Fristen zu ermöglichen. Die Hinweise wurden aber nicht oder unvollständig beachtet und ergänzende Unterlagen teilweise bis heute nicht vorgelegt. Aus Sicht der Stadt Heilsbronn ist es daher nicht mehr vertretbar, hier im Rahmen einer weiteren Ermessensentscheidung abweichend von den Regelvorgaben des § 12 Abs. 6 BauGB zu handeln.

Die mangelnde zeitnahe Ergänzung der bereits seit mehr als drei Jahren vorzulegenden Baugenehmigungsunterlagen für den Bereich östlich der Herbststraße lassen nicht erkennbar, in welchem städtebaulich vertretbarem Gesamtzeitraum hier eine Gesamtumsetzung der Planung zu erwarten wäre.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan besitzt aus Sicht der Stadt Heilsbronn zudem keine weitergehenden geeigneten Sanktionierungsmöglichkeiten, welche den Vorhabenträger hinreichend sicher zu einer Gesamtumsetzung der Planungen auffordern bzw. verpflichten würden. Geprüft und verworfen wurde in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit einer Ersatzvornahme und Umsetzung der Planungsziele durch die Stadt Heilsbronn selbst. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der Wohngebäude selbst.

Die im Durchführungsvertrag bestimmten Sicherheiten gewährleisten aus Sicht der Stadt Heilsbronn nicht hinreichend, dass bei einer Ersatzvornahme durch die Stadt Heilsbronn eine Kostenneutralität erzielt werden kann. Die Gesamtkostenentwicklung lässt unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau bei einer Ersatzvornahme durch die Stadt Heilsbronn keine wirtschaftlich tragfähigem, Haushaltslage der Kommune berücksichtigende Umsetzung der Baumaßnahmen zu.

In der Gesamtbetrachtung bestehen daher erhebliche Zweifel, ob bei einer Umsetzung des Vorhabens im Zuge der Ersatzvornahme eine wirtschaftlich tragfähige Gesamtentwicklung möglich ist und für die Stadt Heilsbronn kein unkalkulierbares Kostenrisiko entsteht und zudem eine kostendeckende Vermietung oder Veräußerung der Wohnungen bei den zu erwartenden gestiegenen Gesamtkosten gegeben ist.

Diesbezüglich wurde intensiv geprüft, ob dieser Sachverhalt der veränderten Marktlage nun eine atypische Fallkonstellation zur Folge hat.

Dies musste aber nach intensiver Würdigung verneint werden. Die Baumaßnahmen hätten bei vertragskonformer Umsetzung bereits abgeschlossen und bezugsbereit sein können. Die Kostensicherheit hätte durch den Vorhabenträger bei fristgerechter Umsetzung realisiert werden können.

Die aktuelle Marktsituation kann hier aus kommunaler Sicht daher nicht als atypische Situation herangezogen werden. Es handelt sich um gesamtwirtschaftliche Veränderungen der Rahmenbedingungen, welche ggf. eine Anpassung der Planungen erforderlich gemacht hätte, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Entsprechende Anträge wurden durch den Vorhabenträger nicht geäußert. Vielmehr wurde am Vorhaben unverändert festgehalten, die notwendige Vervollständigung der Antragsunterlagen für den Geschosswohnungsbau bei zwei von drei der dortigen Vorhaben aber nicht vollzogen.

Aus kommunaler Sicht ist daher im vorliegenden Fall weiter davon auszugehen, dass eine Regelvermutung des § 12 Abs. 6 BauGB vorliegt.

Weitere Wege der Durchsetzung der Verpflichtung auf Basis des Durchführungsvertrages sind aus Sicht der Stadt Heilsbronn daher nach sorgsamer Würdigung nicht gegeben.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass § 12 Abs. 6 BauGB explizit nicht regelt, dass die Gemeinde zunächst stets Ansprüche aus dem Durchführungsvertrag geltend machen muss.

Der Kommentar zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/K/Z/B) führt hierzu unter Randziffer 156 zu § 12 BauGB aus: „*Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, ihre Rechtsposition aus dem Durchführungsvertrag z. B. zunächst gerichtlich zu verfolgen, ehe sie das Satzungsaufhebungsverfahren einleitet (Runkel, aaO, S. 49, Schliepkorte, aaO, S. 61). Es obliegt der Gemeinde vielmehr, eine sachgerechte Entscheidung über die den besonderen Umstand des Einzelfalls angemessene und zweckmäßige Vorgehensweise zu treffen*“.

Diese Abwägung und Prüfung des Einzelfalls sind wie vorstehend dargestellt, sorgsam, umfassend und kompromissbereit erfolgt. Vertragsrechtliche und satzungrechtliche Sanktionen sind in geeigneter Weise nicht gegeben. Vielmehr ist hier von der Aussichtslosigkeit entsprechender Sanktionen auszugehen. Hier wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Aus Sicht der Stadt Heilsbronn liegen hier auch keine nur als „unvollständig“ oder mangelhaft durchgeführten Leistungen des Vorhabenträgers vor. Vielmehr hat der Vorhabenträger zu keinem Zeitpunkt die notwendige Stringenz in der Umsetzung des Vorhabens entsprechend der vereinbarten Fristen erkennen lassen.

Die bisherigen Fortschritte im Bereich östlich der Herbststraße rechtfertigen auch nicht die Annahme, dass hiermit eine lediglich „unvollständig“ erbrachte Leistung erkannt werden kann. Eine bauliche Umsetzung ist bisher nicht erfolgt.

Die Vertragsfristen sind abgelaufen. Selbst die für das südlichste Haus zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung wurde nicht genutzt und das dortige Vorhaben in die Umsetzung gebracht. Der Zustand des Baugrundstücks lässt auch keine zeitnahe Umsetzung vermuten. Eine Baubeginnsanzeige wurde nicht erstellt. Für die weiteren Geschosswohnungsbauten fehlen essenzielle Antragsunterlagen, um eine Genehmigungsfähigkeit herzustellen. Auch hier ist keine Stringenz im Sinne der zeitnahen Umsetzung festzustellen.

Aus Sicht der Stadt Heilsbronn liegt im vorliegenden Fall eine deutliche Zweckverfehlung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbarten Entwicklungsziele für den Bereich östlich der Herbststraße vor. Somit ist aus Sicht der Stadt Heilsbronn die Voraussetzung des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB gegeben und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzuheben.

Die Stadt Heilsbronn hat zudem aufgrund der Verfehlung der Ausführungsfristen des Durchführungsvertrags bereits eine Teilkündigung des Durchführungsvertrages vorgenommen. Dem Vorhabenträger wurde dabei vorab die rechtlich vereinbarte Mahnung mit Fristsetzung gestellt. Die in der Mahnung benannte Frist zur Behebung der Mängel ist unbeantwortet verstrichen, so dass die Stadt Heilsbronn zur Teilkündigung berechtigt war.

In die Gesamtabwägung einbezogen wurden an dieser Stelle auch die durch die Aufhebung des Planungsrechtes eintretenden Folgen für den Vorhabenträger und das Vorhaben selbst.

Durch die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Rechtskraft im betreffenden Teil der 1. Bebauungsplanänderung östlich der Herbststraße (neue Erschließungsstraße) aufgehoben. Planungsrechtlich tritt in diesem Bereich das Planungsrecht des Ur-Bebauungsplans mit Rechtskraft 13.12.1991 wieder in Kraft. Die weitere Umsetzung des Vorhabens wird daher unmöglich.

Da der Vorhabenträger die betreffenden Teilvorhaben jedoch bisher nicht mit der notwendigen Stringenz verfolgt hat, aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung im Land eine kostendeckende Umsetzung der Bauvorhaben zudem massiv in Frage zu stellen ist und hierbei auch seitens des Vorhabenträgers keine konkrete Umsetzungsperspektive erkennbar ist, sind die mit der Aufhebung entstehenden Folgen für den Vorhabenträger als hinnehmbar zu erachten.

Von der Teilaufhebung werden zudem nur die Teile erfasst, welche nicht bereits umgesetzt sind. Auswirkungen auf die dortigen Bebauungen sind nicht zu erwarten.

Unverhältnismäßige Nachteile für den durch die Teilaufhebung mitbetroffenen Teilbereich im südlichen Drittel östlich der neuen Erschließungsstraße (Herbststraße) sind aus kommunaler Sicht nicht zu erkennen. Der Vorhabenträger hat hier -trotz Vorliegen der Baugenehmigung – keine konkreten Umsetzungsschritte unternommen.

Es besteht insgesamt für den Bereich östlich der Herbststraße die latente Gefahr, dass hier aufgrund der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Planumsetzung auch weiterhin keine städtebaulich angemessene Gesamtlösung entstehen wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen aufgrund der Bestimmungen des § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch keine Ersatzansprüche gegenüber der Stadt Heilsbronn. Die entsprechende Bestimmung wurde zum Schutz der Entscheidungsfreiheit der plangebenden Gemeinde, in diesem Fall der Stadt Heilsbronn, vom Gesetzgeber im BauGB verankert. Der Vorhabenträger wurde hierüber schriftlich im Zuge des Durchführungsvertrages in Kenntnis gesetzt.

Somit können insbesondere keine Planungsgewährleistungsansprüche i. S. d. §§ 39 ff. BauGB geltend gemacht werden. Da der Vorhabenträger weder Vorhaben noch Erschließung entsprechend der vereinbarten Zwecke und Fristen durchgeführt hat, kann ihm gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Rechtsposition des mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wieder entzogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dementsprechend als „Verleihung“ von Planungsrechten zu erachten, welche unter der auflösenden Bedingung der Zweckerfüllung steht (vgl. E/Z/B/K Rd. Zif. 160 zu § 12 BauGB).

Da der Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht umgesetzt ist und zudem die Fristen des Durchführungsvertrages nicht eingehalten wurden, ist die Anwendung des § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB gegeben. Die dem Vorhabenträger durch die Aufhebung somit ggf. entstehenden Vermögensnachteile sind durch diesen hinzunehmen.

Die Stadt Heilsbronn hat hierbei intensiv geprüft, ob ggf. mildere Mittel als die Folgen der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit daraus resultierendem Entzug des Planungsrechtes möglich

sind. Die Kommunikation mit dem Vorhabenträger hat hier jedoch keine geeignete Bereitschaft für Fristverlängerungen oder Änderung des Durchführungsvertrages im Sinne der Umsetzung des Vorhabens erkennen lassen.

Als Ergebnis der diesbezüglich mit dem Vorhabenträger geführten Gespräche und der daraus resultierenden Abwägung im Stadtrat musste festgestellt werden, dass hier keine milderer Mittel möglich sind.

In der Gesamtabwägung war daher den öffentlichen Belangen hier der Vorrang zu geben und die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzunehmen. Das bestehende Planungsrecht wird durch die vorliegende Teilaufhebung dort aufgehoben und eine weitere Umsetzung des bisherigen Vorhabens ausgeschlossen. Zukünftig gilt im Teilaufhebungsbereich wieder das Planungsrecht des Ur-Bebauungsplans mit Rechtskraft 13.12.1991.

Hierzu verweisen wir auf Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 10 Rn. 9 und die dort zitierten Urteile, wonach ein Bebauungsplan außer Kraft tritt, wenn er aufgehoben wird, wenn er jedoch durch einen späteren Bebauungsplan (wie hier) überplant wird, verdrängt Letzterer den früheren Plan, auch wenn kein hierauf gerichteter Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht würde. Wird der jüngere Plan dann aufgehoben, oder erweist er sich als unwirksam, lebt der ältere Plan wieder auf, sofern für diesen kein gesonderter Aufhebungsbeschluss gefasst wurde.

Im vorliegenden Fall wurde der alte Bebauungsplan nie förmlich aufgehoben, sondern das Gebiet nur überplant.

3. Übergeordnete Planungen

Der Bereich der zur Teilaufhebung vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heilsbronn als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Teilaufhebung des Planungsrechtes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt hieran keine Änderung. Aus der Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans leiten sich aber keine unmittelbaren rechtlichen Maßgaben im Sinne des Bauplanungsrechtes ab. Die überplanten Flächen sind aber bereits 1991 mittels Bebauungsplan überplant worden.

Durch die Teilaufhebung tritt dieser Ur-Bebauungsplan für den Teilaufhebungsbereich wieder in Kraft und muss bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben beachtet werden.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Heilsbronn die Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuendettelsau und Windsbach zu. Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Heilsbronn im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Ansbach. Der Landkreis Ansbach ist als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Heilsbronn befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Heilsbronn wird dort als Unterzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung bestimmt. Heilsbronn soll hierbei zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden.

Auswirkungen auf die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Allgemeine Lage des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans.

Die zur Teilaufhebung vorgesehene vorhabenbezogene 1. Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des bebauten Zusammenhangs von Heilsbronn nördlich der Altstadt und des Friedhofs. Der Teilaufhebungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch die angrenzen Wohnbebauungen an der Frühlingsstraße
- im Osten: durch die angrenzen Wohnbebauungen an der Fürther Straße
- im Süden: durch die angrenzen Wohnbebauungen am Heuweg
- im Westen: durch die neue Erschließungsstraße (Lückenschluss der Herbststraße) und westlich daran anschließende Wohnbebauungen

Der genaue Umgriff zur Aufhebung ist aus dem Planblatt zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Das betreffende Gebiet ist wie folgt im Stadtgebiet verortet.



Übersichtslageplan zur Lage des Geltungsbereichs der Teilaufhebung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung „Östlich der Herbststraße/Nördlich des Heuwegs“ ohne Maßstab (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern: 272/5 und 272/118, jeweils Gemarkung Heilsbronn mit einer Gesamtfläche von ca. 4.200 m²

5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung

Die zur Aufhebung vorgesehenen Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Bebauung ist dort bisher nicht erfolgt. Die Flächen liegen brach und sind durch mangelnde Pflege zwischenzeitlich wild bewachsen. Es entwickelt sich bereits eine Ruderalfloren. Die örtliche Situation stellt sich im Juli 2024 wie folgt dar:



Ortsbilder des Grundstückszustand im Juli 2024 © Ingenieurbüro Christofori und Partner

Nachstehendes Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung zeigt den Entwicklungszustand der des Planungsumfeldes im Mai 2023:



Luftbild o. M. mit Darstellung des Planungsumfeldes im Mai 2023 © Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Auch hier zeigt sich der ungepflegte und nicht entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelte Zustand der Flächen.

Die Erschließung der mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans überplanten Flächen wurde im Wesentlichen erstellt. Hierzu wurde die Herbststraße im Westen mit dem Fragment im Norden verbunden. Die öffentliche Verkehrserschließung ist bis auf die Deckschicht der Fahrbahn hergestellt aber noch nicht an die Stadt Heilsbronn übergeben. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der zur Aufhebung vorgesehenen Teilflächen sind hergestellt.

Westlich der neuen Erschließungsstraße wurden die dort im Rahmen der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Einfamilienhausbebauungen zwischenzeitlich bereits umgesetzt. Die Außenanlagen sind teilweise noch nicht fertiggestellt.

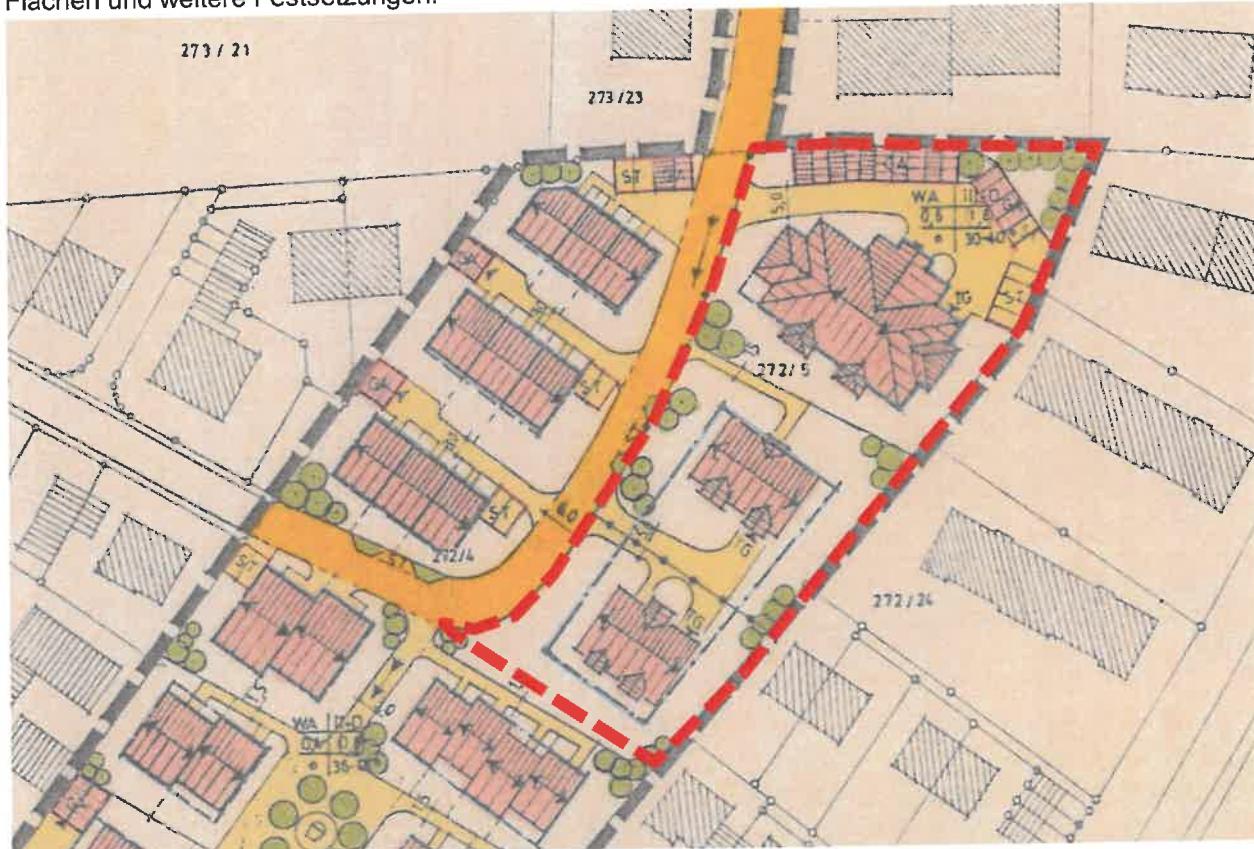
6. Städtebauliche Festsetzung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung ist die Teilaufhebung des mit der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung bestimmten Bauplanungsrechtes vorgesehen. Dies hat Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung.

Innerhalb des Geltungsbereiches tritt mit der Teilaufhebung das mit der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung verliehene Planungsrecht auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans außer Kraft.

Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigten baulichen Entwicklungen sind mit der Rechtskraft der Teilaufhebung nicht mehr umsetzbar. Die für die südliche Teilfläche erteilte Baugenehmigung verliert hiermit ihre Rechtsgrundlage. Eine Umsetzung wird damit unmöglich.

Gleichzeitig tritt mit der Teilaufhebung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung dort wieder der Festsetzungskanon des Ur-Bebauungsplans mit Rechtskraft 13.12.1991 in Kraft. Nachstehender Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Ur-Bebauungsplans zeigt die nun wieder geltenden überbaubaren Flächen und weitere Festsetzungen:



Auszugs aus dem Planblatt des Ur-Bebauungsplans ohne Maßstab, Rechtstand 13.12.1991, rot umrandet Aufhebungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan herbeigeführte Baurecht wird in diesen Bereichen somit aufgehoben. Der Durchführungsvertrag wird für diese Teilbereiche hiermit nichtig und aufgelöst. Eine Teilkündigung wurde durch die Stadt Heilsbronn bereits ausgesprochen.

Rechtsansprüche des Vorhabenträgers können hierdurch aber nicht geltend gemacht werden. Auf die Maßgaben des § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB und die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 2 dieser Begründung wird verwiesen.

Zukünftig sind damit nur Nutzungen und bauliche Anlagen möglich, welche den Vorgaben des Ur-Bebauungsplans entsprechen. Die mit der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung beabsichtigten Planungsvorhaben lassen sich dadurch bzgl. ihre Lage auf den Grundstücken, die Höhenentwicklung, der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und anderer Festsetzungen nicht mehr realisieren. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Planungsrechtes des Ur-Bebauungsplans zur Umsetzung der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigten Entwicklungen scheidet aufgrund der Betroffenheit der Grundzüge der Planung aus.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung der im Umfeld der Teilaufhebung befindlichen Flächen und Nutzungen wird durch die vorliegende Teilaufhebung nicht tangiert. Die Erschließung ist gesichert. Der Durchführungsvertrag sowie die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans werden bzgl. der abgestimmten und vertraglich geregelten Erschließung nicht geändert.

Für den Bereich der Teilaufhebung kann weiterhin von einer gesicherten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die Verkehrserschließung ist über die bereits hergestellte Erschließungsstraße gesichert. Dort ist noch die notwendige Deckschicht zu erstellen, um die Übergabe an die Stadt Heilsbronn vollziehen zu können. Auswirkungen aus der Teilaufhebung auf diese Maßnahme ergeben sich nicht.

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich auch zukünftig durch die bereits erstellten Hausanschlüsse sichergestellt. Gleiches gilt auch für die Versorgung mit Telekommunikations- und Breitbandversorgungsanlagen. Die Lage der Hausanschlüsse kann nun hierbei ggf. in Konflikten zu den nun wieder maßgeblichen überbaubaren Flächen des Ur-Bebauungsplans stehen. Ggf. sind Umbauten oder Anpassungen an den Hausanschlüssen notwendig. Dies ist aber als vertretbarer Aufwand zu erachten und stellt keine Erheblichkeit oder Unverhältnismäßigkeit dar. Eine Kostenübernahme durch die Stadt Heilsbronn ist in diesem Zusammenhang aufgrund der Vereinbarungen im Durchführungsvertrag und den Maßgaben des § 12 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen.

Weitere Auswirkungen auf die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten.

Die Abfallentsorgung ist zukünftig über die bereits bestehende neu hergestellte Erschließungsstraße sichergestellt. Die formelle öffentlich-rechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt nach Übertragung der Straße an die Stadt Heilsbronn. Bis dahin ist die Abfallentsorgung durch die Befahrung der (noch) privaten Straßenfläche im Sinne des Notwegerechts jederzeit möglich. Im Zweifelsfall ist es den westlich des Aufhebungsbereichs bereits umgesetzten Nutzungen auch zumutbar, die Abfallbehälter an abholfähige Standorte in der Herbst- oder Frühlingstraße zu verbringen. Die Entfernung sind aller Voraussicht nach unter 50 – 70 m, so dass hier von einer vertretbaren und zumutbaren Entfernung ausgegangen werden kann.

Insgesamt sind durch die Teilaufhebung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung zu erwarten.

8. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Teilaufhebung des Planungsrechtes sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Grundsätzlich gilt:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468- 0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt weiterhin der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.07.2024

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung und der Eingriff in den Boden sind nun nur noch in dem gem. Ur-Bebauungsplan zulässigen Maß möglich. Somit ist zunächst voraussichtlich von einem geringen Bodeneingriff auszugehen. Die allgemeinen Maßgaben bzgl. zulässiger Bauten und dem Umgang mit Grundwasser und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers gelten fort. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind aber durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

Erhebliche zusätzliche Gefahren aus dem Umgang mit Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind aus der Teilaufhebung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung wird voraussichtlich geringer ausfallen, es verbleiben voraussichtlich größere unversiegelte Flächen, die Niederschlagswasser zurückhalten können. Für die gem. Bauplanungsrecht des Ur-Bebauungsplans zulässigen Nutzungen gelten die Eigenschutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit Starkregenereignissen und Oberflächenwasser, wie Höheneinstellung OK FFB im EG über der Straßenoberkante, Schutz von Kellerlichtschächte, Tiefgaragenabfahrten etc. fort. Die konkreten Bauwilligen haben dabei in Eigenvorsorge zu agieren.

10. Vorbeugender Brandschutz

Auswirkungen auf den vorbeugenden Brandschutz sind aus der Aufhebung nicht zu erwarten. Im Bereich der bisher nicht genutzten Flächen sind zukünftig Nutzungen entsprechend der Vorgaben des Ur-Bebauungsplans zulässig. Der Brandschutz wurde damals mit geprüft und ist somit gewährleistet. Die Verkehrseröffnung kann über die neu hergestellte Straße sichergestellt werden. Die Brandschutzrisiken von Wohnnutzungen sind auch zukünftig gegeben und werden als gering eingestuft.

Die Feuerwehr Heilsbronn ist für die auch zukünftig zulässigen Baustrukturen, Gebäudehöhen und Gebäudenutzungen hinreichend ausgerüstet. Die Löschwasserversorgung kann über die bereits erstellten Löschwasserhydranten im Umfeld gedeckt werden. Somit ist auch hier durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11. Immissionsschutz

Mit der Teilaufhebung des Planungsrechtes entstehen hinsichtlich des Immissionsschutzes der im Umfeld des Aufhebungsbereiches bereits errichteten Gebäude sowie im weiteren städtebaulichen Umfeld keine anderweitigen Auswirkungen als dies mit den nun wieder geltenden Vorgaben des Ur-Bebauungsplans zulässig sind. Auch zukünftig sind Wohnnutzungen zulässig. Hieraus entstehen für das Umfeld auch weiterhin Immissionen aus haustechnischen Anlagen, Verkehrsbewegungen und den Nutzungen selbst (Freizeitnutzung u.Ä.).

Bzgl. möglicher Immissionen für das Umfeld aus haustechnischen Anlagen wird auf folgendes hingewiesen: Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetausche werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlagen als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlagen, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhauen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschemittigender Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittigender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, auch zukünftig ein ausreichender Immissionsschutz gegen Immissionen aus haustechnischen Anlagen gegeben ist.

Weiterhin können aus den auch zukünftig zulässigen Nutzungen Verkehrslärmbelastungen auf den Straßen entstehen. Die Belastungen sind aber aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastungen als gering einzustufen.

Insgesamt wird aus der Teilaufhebung des Planungsrechtes aber nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet.

12. Umgang mit Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Aufhebungsbereich nicht bekannt. Im Aufhebungsbereich u. U. noch zwischengelagerte Bodenmaterialen sind aber, entsprechend den geltenden Maßgaben zu behandeln und ggf. zu Entsorgen. Im Falle der Entsorgung sind die geltenden Maßgaben für diese Bereiche abfalltechnische Einstufungen der nicht zum Wiedereinbau vorgesehenen Materialien im Zuge gesonderte qualifizierter Haufwerksbeprobungen durchzuführen. Der Wiedereinbau an anderer Stelle darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

13. Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes werden auch die Festsetzungen zur Grünordnung aufgehoben. Auch diesbezüglich treten mit der Teilaufhebung für den Aufhebungsbereich wieder die grünordnerischen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans mit Rechtskraft vom 13.12.1991 wieder in Kraft. Für die zukünftigen Planungen sind somit diese Maßgaben wieder zu beachten. Damit wird auch eine der im Ur-Bebauungsplan bestimmte Gebäudestrukturen und deren Ein- und Durchgrünung wieder Rechnung getragen.

Somit ist auch im Falle der Teilaufhebung eine angemessene Grünordnung sichergestellt und es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Bei zukünftigen Maßnahmen sind ggf. neuerliche artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig. Durch die fehlende Pflege der Flächen im Teilaufhebungsbereich sind die Flächen dort nahezu vollständig mit Stauden als Ruderalfächen entwickelt. Dauert dieser Zustand fort, kann aus der aktuell noch gering wertigen Ruderalfäche mittelfristig eine naturschutzrechtlich hochwertige Fläche entstehen, welche auch für artenschutzrechtlich relevanten Arten interessant sein kann. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht kann die Fläche hierdurch an Attraktivität gewinnen. Die Beachtung des Artenschutzrechtes ergibt sich aber bereits aus der Bundesgesetzgebung und ist unabhängig von der Teilaufhebung jederzeit zu beachten. Der Umgang mit der aufgegangenen Vegetation und deren Konsequenzen obliegt ebenfalls dem Grundstückseigentümer und ist durch diesen selbstverursacht. Planungsrechtlich sind hieraus für die vorliegende Teil- aufhebung keine negativen Auswirkungen verbunden.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbeläge zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzzüge nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzzüge beigefügt.

Schutzzug Boden

Durch die Teilaufhebung des Planungsrechtes ist auch zukünftig eine erhebliche Bodenversiegelung innerhalb des Aufhebungsbereiches möglich. Diese regelt sich nun aber wieder gem. den Vorgaben des Ur-Bebauungsplans mit Rechtskraft 13.12.1991. Aufgrund der damals geringen Baudichte ist aber mit einer etwas geringen Bodenversiegelung zu rechnen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzzug Boden werden aber aufgrund der Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche nicht erwartet.

Schutzzug Wasserhaushalt

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes wird sich keine wesentliche Veränderung der zulässigen Bodenversiegelung ergeben. Durch das Wiederaufleben des Ur-Bebauungsplans ist auch zukünftig eine Bodenversiegelung erwartet.

denversiegelung möglich. Der Anteil der versiegelten Flächen wird voraussichtlich etwas geringer ausfallen. Während der Baumaßnahmen sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Die Retentionsfähigkeit der Böden und die Fähigkeit zur Grundwassererneuerung wird sich auch bei Teilaufhebung des Planungsrechtes in ähnlicher Situation wie bisher zulässig weiterentwickeln. Aktuelle übliche Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls können sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt auswirken. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Teilaufhebung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen als bisher zu rechnen. Auch zukünftig wird mit einer Bebauung und Nutzung als Siedlungsflächen zu rechnen sein. Einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftentstehung haben die Flächen aber auch im Bestand nicht geleistet. Lediglich der aktuelle noch unbebaute Zustand hat zu einem gewissen Grad positiv auf das lokale Mikroklima gewirkt. Die mit der Errichtung von Gebäuden und der notwendigen Bodenversiegelung einhergehende Aufheizung der lokalen Klimasituation tritt durch die Teilaufhebung nicht wesentlich anders als im bisherigen Planungsrecht ein. Insgesamt ist mit der Teilaufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die bestehenden Populationen des Siedlungszusammenhangs können die Flächen auch zukünftig nutzen. Die Flächen sind durch die umgebenden Siedlungsstrukturen als wenig attraktiv für Wildtiere zu erachten und werden bereits im Bestand im Wesentlichen nur durch die wenig störanfälligen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Durch den Ruderalzustand kann sich aber mittelfristig ein Potenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten im Bereich Falter und Eidechsen entwickeln. Die vernachlässigte Pflege sollte daher in den zulässigen Zeiten wieder aufgenommen werden, wenn die mit dem Ur-Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ohne potenzielle Konflikte mit dem Artenschutzrecht realisiert werden sollen.

Die mit den Grünordnungsmaßnahmen des Ur-Bebauungsplans bestimmten Vorgaben sichern auch zukünftig ein Mindestmaß an Habitatempernung für Arten des Siedlungszusammenhangs, wie Sperlinge.

Negative Auswirkungen aus der Teilaufhebung sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Durch die Teilaufhebung des Planungsrechtes ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen als mit den bisherigen Planungsrecht. Auch zukünftig können Siedlungsnutzungen entstehen. Dies wurde im damaligen Planungsprozess abgewogen. Die zulässigen Nutzungsarten entsprechen den auch im Umfeld ausgeübten Nutzungen. Somit ist von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen.

Erhebliche Immissionsbelastungen sind aus den Folgen der Teilaufhebung weder für den Aufhebungsbereich selbst noch für das Umfeld zu erwarten. Es ist mit den typischen Lärmimmissionsbelastungen der Siedlungsnutzungen (Freizeitlärm, haustechnische Anlagen etc.) sowie Verkehrslärm zu rechnen, welche im Regelfall als gering erheblich einzustufen sind. Kritisch stellen sich heutzutage tw. haustechnische Anlagen dar. Hier sollte auf lärmgedämpfte Anlagen und abgeschirmte Aufstellstandorte hingewirkt werden. Diese Maßnahmen ergeben sich aber bereits aus dem allgemeinen Immissionsschutzrecht und sind die plan spezifisch für die vorliegende Teilaufhebung relevant.

Für die bereits errichtenden Gebäude und die dortigen Nutzer im Umfeld ergeben sich keine Auswirkungen. Die dortigen Nutzungen können und gehindert weitergenutzt werden.

Eine Erholungs- und Freizeitzwecken ist auch zukünftig nur für die dortigen Bewohner gegeben. Im aktuellen Bestand ist die Flächen nicht für den Menschen verfügbar, da die wild aufgegangene Staudenvegetation eine Betretung der Privatflächen umfassend verhindert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut werden daher nicht erwartet.

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch die Teilaufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die Flächen befinden sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und haben auf das Landschaftsbild keine Auswirkungen. Die mit dem Wiederaufleben des Ur-Bebauungsplans wird wirksamen Vorgaben zur Höhenentwicklung und Lage der zulässigen baulichen Anlagen sicher die angemessene Einpassung in das lokale städtebauliche Umfeld und das Ortsbild. Die zwingend mit dem Planungsrecht zu beachtenden Grünordnungsmaßnahmen sorgen für eine hinreichende Durchgrünung.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Flächeninanspruchnahme bereits vor Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung mit dem damaligen Planungsrecht zulässig war. Durch die Teilaufhebung tritt dieses Planungsrecht wieder in Kraft. Es handelt sich zudem um eine vorrangig gem. den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung zu entwickelnde Innenbereichsfläche.

Erhebliche Auswirkungen werden daher durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen auch bei Teilaufhebung des Planungsrechtes nicht betroffen.

In der Gesamtabwägung kann daher festgestellt werden, dass die vorliegende Teilaufhebung des Planungsrechtes in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung als gering einzustufen.

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Unmittelbare Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind aus der Teilaufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die Belange des Artenschutzrechts sind grundsätzlich aufgrund der Bundesgesetzgebung unabhängig von jeglichem Planungsrecht zu beachten. Durch die Teilaufhebung ist auch zukünftig eine Bebauung gem. den Maßgaben des Ur-Bebauungsplans zulässig. Artenschutzrechtliche Belange sind aber gem. der Bundesgesetzgebung vor Baubeginn jederzeit zu prüfen und Verbotstatbestände auszuschließen.

Aktuell sind keine Hinweise auf die Betroffenheit besonders geschützter Tierarten vorhanden. Die aktuell wild aufgehende Ruderalvegetation kann aber bei weitergehendem Verzicht auf Pflegemaßnahmen der Flächen zur Potenzialeignung für verschiedene Tierarten aus dem Spektrum der Falter und Eidechsen führen. Ggf. kann daher zukünftig bei Beibehalt der Ruderalentwicklung eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung notwendig werden. Dies ist aber unabhängig von der Teilaufhebung der Planung zu sehen, da sich dieser Tatbestand durch den Verzicht auf die Nutzung und Pflege der nicht überbauten Flächen ergibt.

16. Überregionale Planung

Auswirkungen auf die Belange der überörtlichen Planung sind durch die Teilaufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Vielmehr folgt die Aufhebung auch den gesetzlichen Vorgaben des BauGB. Durch das Wiederaufleben ist auch zukünftig eine angemessene Bebauung und Nutzung im Innenbereich von Heilsbronn möglich. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind auch bei Aufhebung des Planungsrechtes weiterhin umfassend gewahrt.

17. Hinweise

Als Hinweise sind im Planblatt zur Teilaufhebung des Bebauungsplans die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen, Konzepte und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen der Teilaufhebungssatzung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ im Rathaus der Stadt Heilsbronn, Kammerreckerplatz 1, 91560 Heilsbronn eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage der Stadt Heilsbronn (<http://www.Heilsbronn.de>) eingesehen oder unter Tel. 09872 – 806 - 0 erfragt werden.

18. Bestandteile der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandteile der Teilaufhebungssatzung der vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ in der Fassung vom 09.10.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischer Festsetzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebungssatzung
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 24.07.2024

Zuletzt geändert 09.10.2024

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

40 271

Heilsbronn, den

10. Okt. 2024

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister