



GEMEINDE WESTHEIM

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Bebauungsplan „Ostheim West II“ –

Aufhebung

Begründung

zur Planfassung vom 19.03.2024

Projekt-Nr.: 3197.011

Auftraggeber:

Gemeinde Westheim

Dorfplatz 3

91747 Westheim

Telefon: 09082 2593

E-Mail: bgm@westheim.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Aylin Seefried, M. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Lage	3
3.2	Beschaffenheit.....	4
3.3	Erschließung	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	Ziele und Zwecke der Planung	7
6	Weitere fachliche Belange	7
6.1	Umweltschutz- und Artenschutz	7
6.2	Immissionsschutz	8
6.3	Hochwasserschutz	8
6.4	Bodenschutz.....	8
6.5	Ver- und Entsorgung	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte, mit Kennzeichnung des Plangebiets	4
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Westmittelfranken, i.d.F. vom 01.09.1997, ohne Maßstab.....	5
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets	6

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Westheim hat am 04.04.2023 die Aufhebung des Bebauungsplans „Ostheim West II“ beschlossen.

Aufgrund der vollständigen Ansiedlung des Wohngebiets „Ostheim West II“ im Ortsteil Ostheim, Gemeinde Westheim, wird die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Bebauungsplans nicht mehr gesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind zudem nicht mehr zeitgemäß. So wurden für einige Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits Befreiungen erteilt bzw. abweichende Bauweisen zulassen. Diese Tatsachen führen nunmehr zu Konflikten bei aktuellen Baugenehmigungsverfahren.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Ostheim West II“ aufgehoben und eine zukünftige Bebauung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden.

2 Bauleitplanung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches ist es gem. § 13 a Abs. 4 BauGB möglich eine Aufhebung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Rat der Gemeinde Westheim beschloss mit der Sitzung vom 04.04.2023 das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es erfolgt die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit dieser Aufhebung wird auch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ostheim West II“ aufgehoben.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Die Gemeinde Westheim liegt im Westen des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Süden der Region Westmittelfranken. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Westheim, Ostheim sowie Hüssingen und ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm. Der Hauptort Westheim ist über die B 466 an das Mittelzentrum Gunzenhausen (ca. 15 min Fahrzeit) angebunden. Das Oberzentrum Ansbach ist in ca. 40 min Fahrtzeit erreichbar.

Die nächstgelegene Anschlussstelle an das Autobahnnetz (A6) ist die Anschlussstelle 52 Ansbach. Die Metropole Nürnberg ist über die Anschlussstelle Schwabach Süd in rund 60 min erreichbar.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg, welche über den Haltepunkt Treuchtlingen in ca. 20 min erreichbar ist.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Ostheim, westlich des Ortskerns. Es betrifft die Flur-Nrn. 97/1, 101 (Tfl.), 682, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9, 682/10, 682/11, 682/12, 682/13 und 682/14 und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Das Wohngebiet zeichnet sich durch großzügige gewachsene private Gärten mit Südausrichtung aus. Im Norden befindet sich ein Spielplatz, der von Heckenbepflanzung eingerahmt wird.

Im Osten und Norden schließen sich Wohn- und dorftypische Hofbebauung an und im Süden und Westen freie Feldflur.

3.3 Erschließung

Das Baugebiet liegt südlich der Turtelbergstraße, die das Wohngebiet über die Geilsheimer Straße mit der Bundesstraße B 466 verbindet. Die interne Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Stich „Lehrbuck“, der von der „Turtelbergstraße“ und der Straße „Hinter den Gärten“ abgeht.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Westheim ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2023) im ländlichen Raum dargestellt, das LEP nennt für den ländlichen Raum folgende zu beachtende Grundsätze.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region Westmittelfranken wird Westheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Gunzenhausen beträgt ca. 15 km.

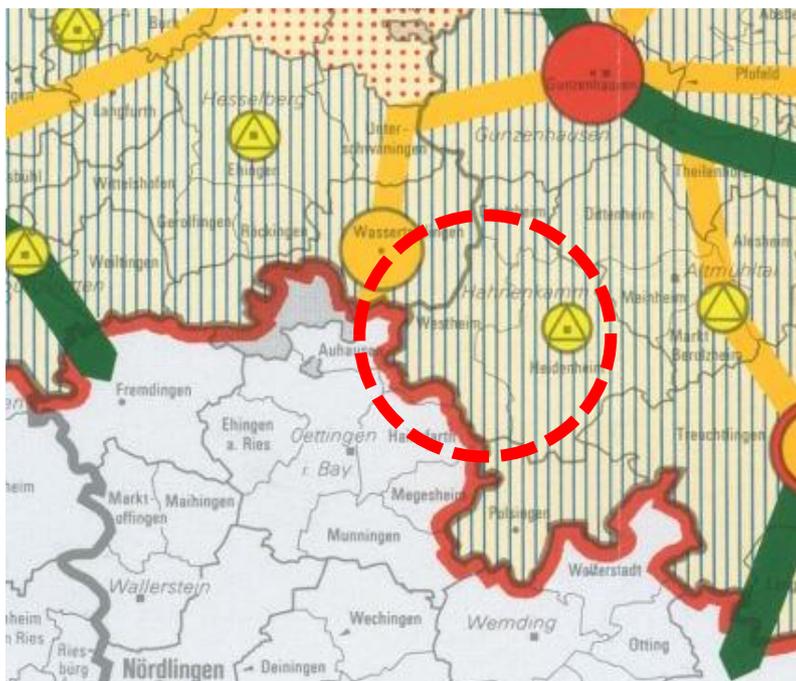


Abb. 2 : Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Westmittelfranken, i.d.F. vom 01.09.1997, ohne Maßstab

Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

- „In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.“

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet, Schutzgebiete oder regionale Grünzüge sind nicht betroffen. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans „Ostheim West II“ nicht berührt und bei einer zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB weiterhin berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche, bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

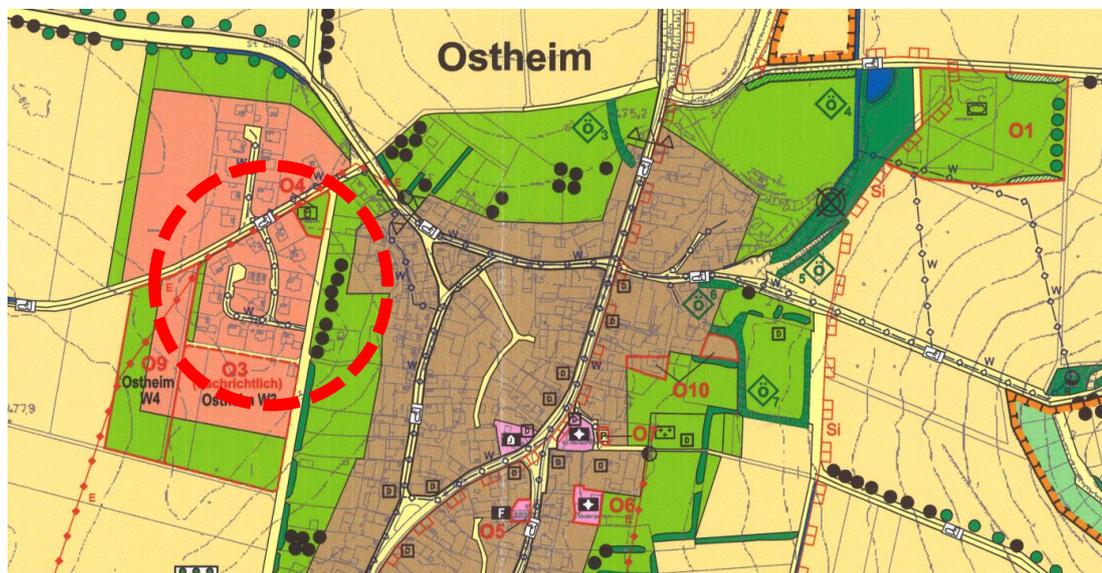


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die vorhandene Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Flächennutzungsplanänderung veranlasst.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan „Ostheim West II“ wurde am 05.02.1993 zur Rechtskraft gebracht und im Jahre 1995 die 1. Änderung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Voraussetzungen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Stellung der Gebäude mit Satteldächern in I+D-Bauweise sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung an der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze, zur Gebäudegestaltung etc. Der Spielplatz im Norden wurde als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Zur freien Feldflur und zum Ortskern hin werden Heckenpflanzungen und Sträucher festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1995 wurde die Geschossflächenzahl geändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Ostheim West II“ bestanden in der Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die erforderliche Grundstücksneuordnung wurde durchgeführt und die Erschließung realisiert. Die privaten Baugrundstücke wurden in den folgenden Jahren vollständig bebaut. Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt.

In der Gemeinde Westheim liegt ein konkreter Bauantrag zur Nachverdichtung des Wohngebietes vor. Das Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein und kann somit gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden.

Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

6 Weitere fachliche Belange

6.1 Umweltschutz- und Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

6.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Bereich des Hochwasserschutzes, wonach die Belange nicht betroffen sind.

6.4 Bodenschutz

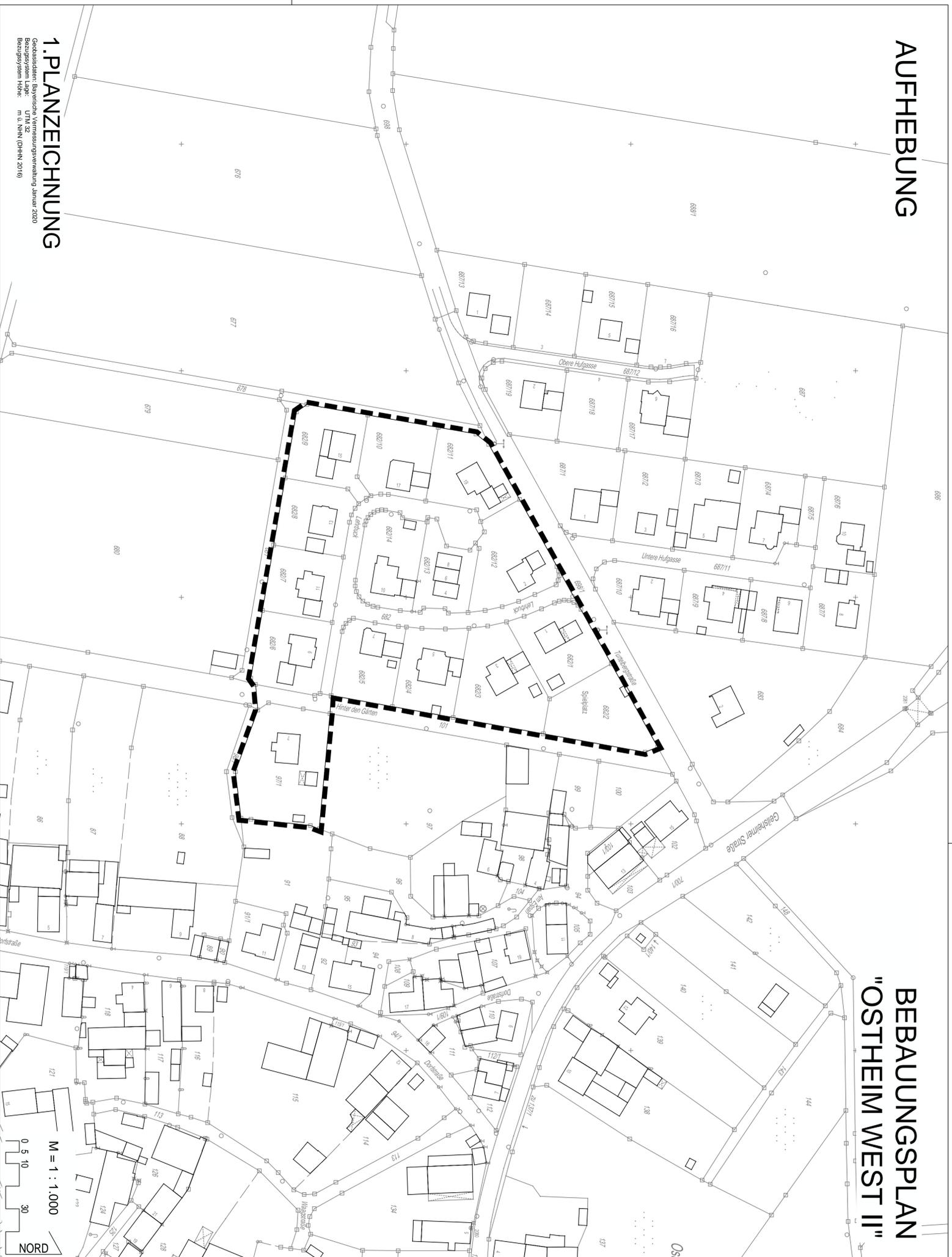
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

AUFHEBUNG

BEBAUUNGSPLAN "OSTHEIM WEST II"



1. PLANZEICHNUNG

Gebäudestand: Bayerische Vermessungsverwaltung Januar 2020
Bezugssystem: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westheim erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung für den

Bebauungsplan "Ostheim West II" inkl. der 1. Änderung

die

AUFHEBUNGSSATZUNG

Eine Begründung ist beigefügt

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile
Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichnungen und der Begründung, jeweils in der Fassung von _____

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen
Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan "Ostheim West II" tritt für den Umfang des festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs der seit dem 05.02.1993 rechtskräftige Bebauungsplan inkl. der 1. Änderung außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan "Ostheim West II" inkl. der 1. Änderung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsschlusses in Kraft.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

3. HINWEISE

1. vorhandene Gebäude mit Hausnummer

2. vorhandene Flurstücksnummer

3. vorhandene Flurstücksgrenze

4. Für Bodeninhalte jeglicher Art im Geltungsbereich der Aufhebung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 3a BauGB)

1. Der Gemeinderat Westheim hat in der Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Westheim, den _____

Herbert Wiegäl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Westheim, den _____

Herbert Wiegäl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird 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 aufgehoben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 8 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Westheim, den _____

Herbert Wiegäl, 1. Bürgermeister

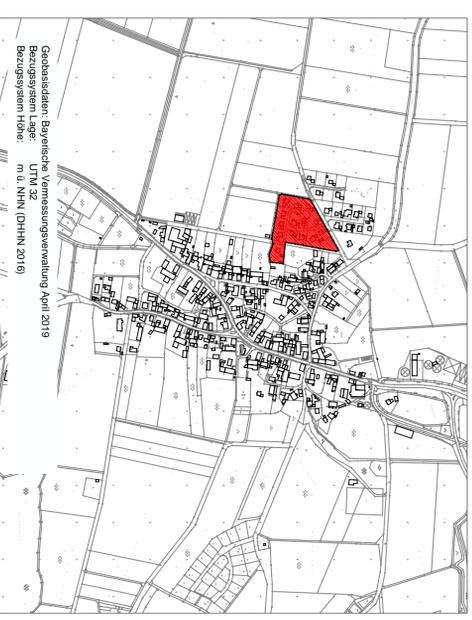
(Siegel)

GEMEINDE WESTHEIM
LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN

AUFHEBUNGSSATZUNG
BEBAUUNGSPLAN "OSTHEIM WEST II" INKL. DER 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Gebäudestand: Bayerische Vermessungsverwaltung April 2019
Bezugssystem: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFÄFFENHOFFEN, 15.09.2023
geändert 19.03.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsingenieure
Hohenwanner Straße 104
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.-Nr.: 3197/011

VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

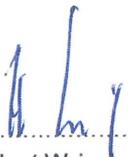
Der Gemeinderat Westheim hat in der Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Westheim, den 22.04.24



Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt

Westheim, den 22.04.24



Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



- i. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.04.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird 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 aufgehoben. 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.

Westheim, den 25.04.24



Herbert Weigel, 1. Bürgermeister





Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplans "Ostheim West II" im Gemeindeteil Ostheim der Gemeinde Westheim

Der Gemeinderat Westheim hat mit Beschluss vom 19.03.2024 die Aufhebung des Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet „Ostheim West II“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 97/1, 101 (Tfl.), 682, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9, 682/10, 682/11, 682/12, 682/13 und 682/14 Gemarkung Ostheim. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Ostheim West II“ in Kraft.

Jedermann kann die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Ostheim West II“ mit der Begründung während der allgemeinen Geschäftszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim, Ringstraße 12, Zimmer 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Ergänzend stehen die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage der Gemeinde Westheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Heidenheim, den 23.04.2024

Herbert Weigel
1. Bürgermeister

Aushang: 24.04.2024
Abnahme: 27.05.2024

