Markt Igensdorf

Aufhebungssatzung

zum Bebauungsplan
„Pommer – Freigarten“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 4 BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Begründung zur Aufhebung

in der Fassung vom 29.09.2026

1 Räumlicher Geltungsbereich ……..3

2 Verfahren ……...4

3 Anlass und Ziele der Aufhebung ……..……4

4 Baurechtliche Auswirkungen ……..….5

5 Wasserwirtschaftliche Belange / Hinweise…….…….….6

6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich ……..7

Der Markt Igensdorf hebt in der Fassung vom 29.09.2026 den Bebauungsplan „Pommer – Freigarten“ als Satzung auf.

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der rechtskräftige Bebauungsplan Pommer – Freigarten vom 08.07.2006 sowie die 1. Änderung vom 13.10.2017 außer Kraft.

1
Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pommer der Marktgemeinde Igensdorf, Landkreis Forchheim.
Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Pommer - Freigarten“ erfasst den westlichen Ortsrand, beginnend mit dem Anwesen Freigarten 2, führt entlang der Ortsstraße Pommer zur östlich gelegenen Bebauung und schließt in nördlicher Richtung unterhalb der Bergstraße 6 ab.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Pommer - Freigarten“ 1. Änderung v. 12.09.2017 *maßstabslos*

Der Bebauungsplan wurde mit Satzungsbeschluss, im Sinne des § 10 Abs. 1 BauGB, am 20.06.2006 beschlossen. Die 1. Änderung wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom Markt Igensdorf in der Fassung vom 12.09.2017 im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.

Der Markt Igensdorf hat den Bebauungsplan „Pommer – Freigarten“ hinsichtlich dessen Zweck, Ziele und Festsetzungen überprüft und kam überein, diesen mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 29.04.2025 nach § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufzuheben.

2

Verfahren

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Pommer – Freigarten“ ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ein förmliches Verfahren mit Erlass einer Aufhebungssatzung und entsprechender Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Für das Aufhebungsverfahren gelten grundsätzlich die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da der Bebauungsplan bislang nur in geringem Umfang umgesetzt wurde und eine weitere Umsetzung in der bisherigen Form nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes Igensdorf entspricht.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Der Beteiligungszeitraum fand vom 12.05.2025 bis zum 13.06.2025 statt.
In der Sitzung vom 29.09.2026 wurden die Stellungnahmen abgewogen.
In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes gefasst.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3

Anlass und Ziele der Aufhebung

Der Bebauungsplan „Pommer – Freigarten“ wurde seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2006 nur in geringem Umfang umgesetzt. Das erforderliche Umlegungsverfahren konnte zudem nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Seitens des Marktes Igensdorf besteht kein Interesse mehr an einer Umsetzung des Gebietes in der bisher vorgesehenen Form, insbesondere auch aufgrund der

unpraktischen Erschließung. Auch die beteiligten Grundstückseigentümer haben sich für eine Aufhebung des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Die bisherigen Festsetzungen entsprechen zudem nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Künftig soll insbesondere eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung und Nachverdichtung entlang der Dorfstraße ermöglicht werden. Eine Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes in wesentlich veränderter oder reduzierter Form wird daher als nicht zielführend angesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha (17.000 m²) und setzt ein Gebiet fest, das gemäß Flächennutzungsplan dem Charakter eines Dorfgebietes (MD) im Sinne des § 5 BauNVO entspricht.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt die bisherige planungsrechtliche Überplanung des Gebietes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich damit nach den jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage können, soweit die Voraussetzungen vorliegen, nach § 34 BauGB beurteilt werden. Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, unterliegen künftig § 35 BauGB. Teilbereiche, für die eine weitere bauliche Entwicklung nicht vorgesehen ist, werden damit bewusst aus der bisherigen Bauleitplanung herausgenommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht dem Ziel der Innenentwicklung nicht entgegen. Vielmehr wird eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage ermöglicht, während für Teilbereiche ohne vorgesehene weitere bauliche Entwicklung die bisherige Überplanung entfällt.

4

Baurechtliche Auswirkungen

Der Markt Igensdorf verfolgt mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Pommer – Freigarten“ insbesondere das Ziel, die bislang geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen aufzuheben und künftige Bauvorhaben entsprechend der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu beurteilen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt für Vorhaben innerhalb des verbleibenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Bindung an dessen bisherige Festsetzungen. Künftige Bauvorhaben sind dort grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach müssen sich Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber

hinaus muss die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Auf eine räumliche Trennung zu landwirtschaftlichen Betriebsstäten ist zu achten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können Teilbereiche, die bislang durch dessen Geltungsbereich erfasst waren, dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sein. Für diese Bereiche gelten die dort maßgeblichen, grundsätzlich restriktiveren Zulässigkeitsvoraussetzungen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von einer zusätzlichen Bebauung freigehalten werden.

Insgesamt ermöglicht die Aufhebung des Bebauungsplanes damit eine differenzierte Beurteilung künftiger Bauvorhaben auf Grundlage der jeweils vorhandenen städtebaulichen Situation und trägt dazu bei, die bauliche Entwicklung stärker am tatsächlichen Bestand und an der Eigenart der näheren Umgebung auszurichten.

5

Wasserwirtschaftliche Belange / Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung hat das Wasserwirtschaftsamt Kronach mit Stellungnahme vom 11.06.2025 verschiedene wasserwirtschaftliche Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung und bei der Durchführung künftiger Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen; zudem sind mögliche Auswirkungen von Hochwasser, Starkregen und Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers ist gemäß § 37 WHG zu beachten.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, wie beispielsweise begrünte Dächer mit Rückhaltefunktion und Zisternen, werden empfohlen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind die Anforderungen des Bodenschutzes und der Umgang mit Bodenmaterial zu berücksichtigen. Zudem wird auf mögliche Altlastenverdachtsflächen hingewiesen.

Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls erforderlich.

6

Naturrechtlicher Ausgleich

Im Plangebiet wurden zwischenzeitlich drei Bauvorhaben realisiert. Für die hierdurch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft forderte die untere Naturschutzbehörde (uNB) mit Stellungnahme vom 11.06.2025 einen entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für die drei Bauvorhaben ein Ausgleich über eine Teilfläche des kommunalen Ökokontos mit der Bezeichnung „Kommunales Wald-Ökokonto Katze“ vertraglich vereinbart.

Die Ökokontofläche befindet sich innerhalb des Naturraums D 61 „Fränkische Alb“. Durch die Zuordnung der Teilfläche, wird der für die Eingriffe ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf vollständig erbracht.

Igensdorf, 29.09.2026

Edmund Ulm

Erster Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.04.2025 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Pommer – Freigarten“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2025 bis 13.06.2025 beteiligt.

Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2025 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2025 bis 13.06.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.09.2026 die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2026 als Satzung beschlossen.

Die Aufhebungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Igensdorf, 30.09.2026

(Siegel)

Edmund Ulm

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 9/2026 am 01.10.2026 bekannt gemacht.

Die Aufhebungssatzung ist hiermit rechtskräftig.

Zeitgleich tritt der rechtswirksame Bebauungsplan Pommer – Freigarten vom 08.07.2006 sowie die 1. Änderung vom 13.10.2017 außer Kraft.

Igensdorf, 05.10.2026

(Siegel)

Edmund Ulm

Erster Bürgermeister