



# GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Bebauungsplan Nr. 59.1

## „Weiheräcker-Ost“

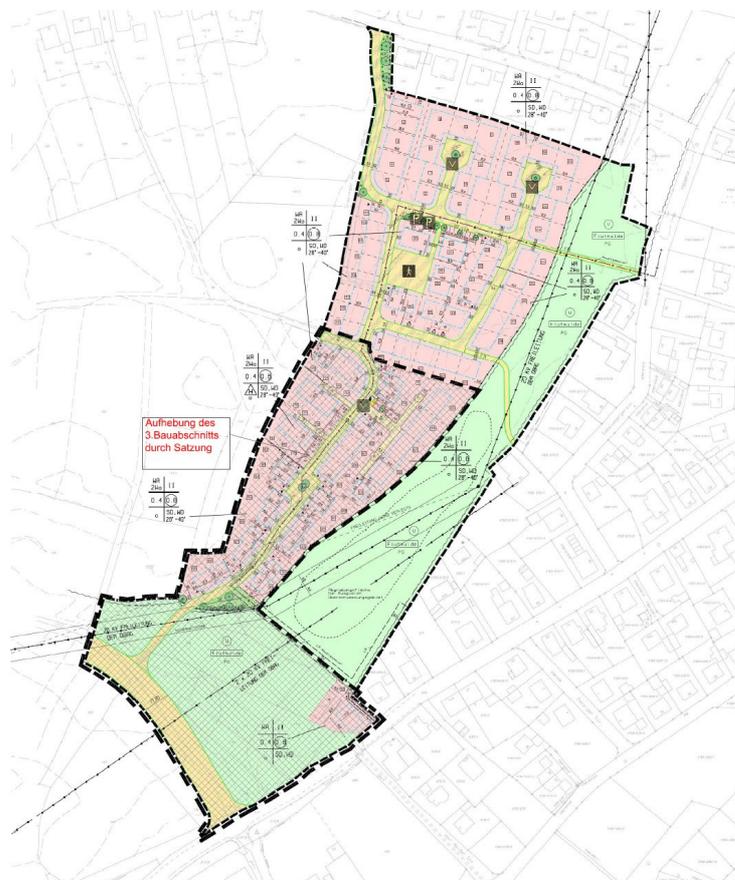
### Aufhebung 3. Bauabschnitt

Gemarkung Ettmannsdorf

Stadt Schwandorf

Region Oberpfalz-Nord

Regierungsbezirk Oberpfalz



Stadtplanung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Spitalgarten 1 92421 Schwandorf

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. TEIL SATZUNG.....</b>	<b>3</b>
I.    Satzung über die Aufhebung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Weiheräcker-Ost“ .....	4
II.   Anlage - Räumlicher Geltungsbereich .....	5
III.  Verfahrensvermerke .....	6
<b>2. TEIL BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>7</b>
I.    Städtebauliche Erforderlichkeit der Aufhebung (§1 Abs.3 BauGB).....	8
I. 1.  Insolvenz des Erschließungsträgers .....	8
I. 2.  Fehlende Nachfrage nach Bauungskonzept.....	8
I. 3.  Wasserhaushaltsgesetz neu.....	8
II.   Beschreibung des Plangebiets .....	9
II. 1.  Lage im Stadtgebiet.....	9
II. 2.  Flächennutzungsplan.....	10
II. 3.  Bebauungsplan.....	11
II. 4.  Wasserrecht - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	12
III.  Städtebauliche Konzeption und Planinhalte .....	12
III. 1.  Realisierung des 1. u. 2. Bauabschnittes.....	12
III. 2.  Überschwemmungsgebiet - Retentionsausgleich .....	13
III. 3.  Auswirkungen der Aufhebung.....	13
III. 4.  Planinhalte .....	14
IV.   Bodenordnung .....	14
V.    Städtebauliche Kenndaten.....	15
VI.   Umweltbericht.....	15

# **1. TEIL SATZUNG**

# **I. SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES 3. BAUABSCHNITTS DES BEBAUUNGSPLANS „WEIHERÄCKER-OST“**

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 20.12.2007 (GVBl. S. 958), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 17.07.2008 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 4 des Planungs- und Umweltausschusses vom 23.07.2009 folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Gegenstand**

Der 3. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Weiheräcker-Ost“ vom 07.05.1999 wird aufgehoben.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung ist die Anlage vom 23.07.2009 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

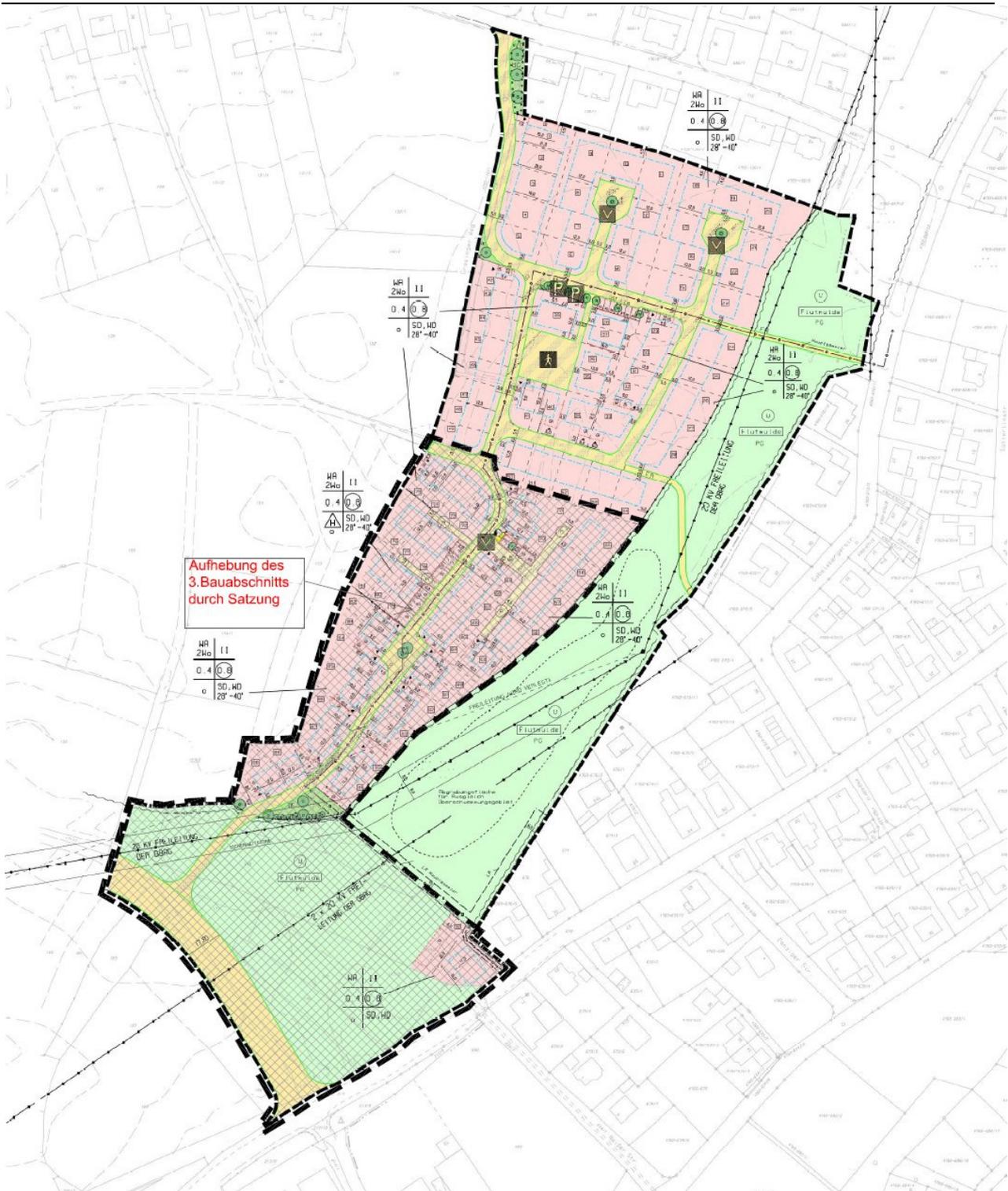
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, den .....

Stadt Schwandorf (Siegel)

Ulrike Roidl, 2. Bürgermeisterin

## II. ANLAGE - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



**Legende:**

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom 07.05.1999

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs Aufhebung des 3. Bauabschnitts

Flächige Hervorhebung des Geltungsbereichs der Aufhebung
- Schwandorf, den .....

Stadt Schwandorf

.....

Ulrike Roidl, 2. Bürgermeisterin S.

### III. VERFAHRENSVERMERKE

**(a) Aufstellung:**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Schwandorf hat am 04.10.2006 in öffentlicher Sitzung die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den 3.Bauabschnitt des Bebauungsplans „Weiheräcker-Ost“ i.d.F. vom 15.04.1999 beschlossen.

**(b) Vorentwurfsphase:**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 16.10.2008 in öffentlicher Sitzung der Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie dem Vorentwurf der Begründung und des räumlichen Geltungsbereiches für den 3.Bauabschnitt des Bebauungsplans „Weiheräcker-Ost“ zugestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.12.2008 bis einschließlich 09.01.2009. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung gem. § 4(1) BauGB beteiligt.

**(c) Entwurfsphase:**

Der Entwurf in der Fassung vom 03.02.2009 einschließlich seiner Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung am 03.02.2009 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 12.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung gem. § 4(2) BauGB beteiligt.

**(d) Satzung:**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 23.07.2009 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen behandelt und die Aufhebung des 3. Bauabschnitts in der Fassung vom 23.07.2009 als Satzung beschlossen.

**(e) Ausfertigung:**

Die Satzung in der Fassung vom 23.07.2009 wird daraufhin ausgefertigt.

Schwandorf, den .....

Stadt Schwandorf

.....

Ulrike Roidl, 2. Bürgermeisterin (Siegel)

**(f) Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 10 Abs.3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit gem. § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schwandorf, den .....

Stadt Schwandorf

.....

(Siegel)

## **2. TEIL BEGRÜNDUNG**

# **I. STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG (§1 ABS.3 BAUGB)**

## **I. 1. Insolvenz des Erschließungsträgers**

Das Planerfordernis wurde im Jahre 1999 unter der Prämisse der Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger gesehen. Der Erschließungsträger ist in Insolvenz; die Erschließungsmaßnahme wird nicht durch den Insolvenzverwalter weitergeführt.

Die Bürgschaft muss für die Erfüllungsansprüche des 1. + 2. Bauabschnittes in Anspruch genommen werden ( Restarbeiten für den Straßenbau, Herrichten der Gemeinbedarfsfläche, Erstellung der Retentionsflächen in der bestehenden Flutmulde).

Der Vertrag mit der Stadt wird nicht erfüllt bezüglich der Voraussetzungen für den 3. Bauabschnitt.

## **I. 2. Fehlende Nachfrage nach Bebauungskonzept**

Weiterhin ist der Ursprungsgedanke der Planung entfallen:

Ursprünglich hatte die Firma die „Vision“, in so genannter organisierter Gruppenhilfe zu bauen. Schnell zeigte sich, dass hierfür keine Nachfrage bestand. Nach Auffassung der Eigentümer ist dies im Planungsstand von 1999 nicht zu vermarkten.

Aufgrund der aktuellen Flächennutzungsplanung der Stadt, in der eine genaue Brachflächenkartierung durchgeführt worden ist, zeigt sich, dass im Ortsteil Ettmannsdorf kein dringender Bedarf an Wohnbauflächen herrscht.

In Ettmannsdorf kann die bestehende Nachfrage an Bauland mittels vorhandener Baulandreserven, die nicht im Überschwemmungsgebiet liegen, erfüllt werden.

Die Stadt Schwandorf sieht hier aus diesem Grund keinen dringenden Bedarf, den 3. Bauabschnitt selbst zu realisieren; zumal auch keine öffentlichen Haushaltsmittel dafür vorhanden sind.

## **I. 3. Wasserhaushaltsgesetz neu**

2005 erfolgte eine gravierende Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes. In der Folge wurden durch Verordnung des Landratsamts Schwandorf mit Wirkung vom 16.06.2006 für die Stadt Schwandorf die Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Naab amtlich festgesetzt.

Auch wurden die Belange des Hochwasserschutzes ausdrücklich als ein im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang in § 1 Abs.6 Nr. 12 BauGB aufgenommen. (Änderung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004)

Die Schaffung des Baurechts ist aufgrund dieser geänderten öffentlichen Rahmenbedingungen nicht mehr zu vertreten. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird nicht weitergeführt.

Somit ist gegenwärtig der Bebauungsplan „Weiheräcker-Ost“ i.d.F. vom 15.04.1999 gültig.

Damit ist zwar Baurecht vorhanden, jedoch ist für jedes einzelne Bauvorhaben in Folge der amtlichen Festsetzung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserrechtsbehörde erforderlich; diese würde jedoch nach Art.61 h BayWG nicht erteilt werden. Damit hat auch der bestehende Bebauungsplan nachträglich seine Planrechtfertigung verloren (vgl. BayVGh v. 30.07.2007 – 15 N 06.741 -).

Das Baugebiet „Weiheräcker-Ost“ beeinträchtigt zum einen die Hochwasserrückhaltung maßgeblich, da nicht nur der Retentionsraum des tatsächlich bebauten Bereiches verloren geht, sondern auch der westlich davon gelegene Bereich maßgeblich in seiner Rückhaltefunktion beeinträchtigt wird.

Zudem wird durch die direkte Lage an der Flutmulde der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändert; es ist sogar eine Verschlechterung der Situation für die Anlieger der Gabelsbergerstrasse zu befürchten.

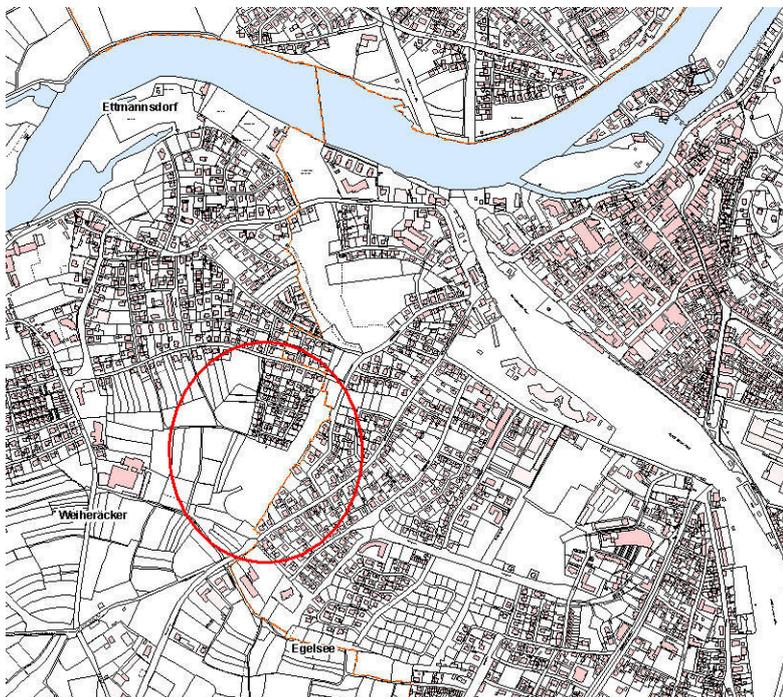
Der § 31b Abs.4 Satz 2 und 3 WHG begründet Schutzpflichten gegenüber Dritten. Amtspflichtverletzungen bei der Anwendung dieser Vorschrift können deshalb zu ganz erheblichen Schadenersatzforderungen gegenüber der Stadt Schwandorf führen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Weiheräcker-Ost, 3. Bauabschnitt“ würde in diesem neuen Gesamtzusammenhang eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen, da sich die Bebauung fingerförmig in die Landschaft erstrecken würde, denn auch die angrenzenden Grundstücke können aus Hochwasserschutzgründen nicht mehr einer Bebauung zugeführt werden.

Die Stadt beabsichtigt aus diesen Gründen, die städtebauliche Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes im Bereich Etmannsdorf zu ändern und die bisher im rechtswirksamen FNP der Stadt Schwandorf dargestellten Wohnbaugebiete im Überschwemmungsgebiet herauszunehmen - so wie den nicht vollzogenen 3. Bauabschnitt des Bebauungsplanes „Weiheräcker-Ost“.

## II. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### II. 1. Lage im Stadtgebiet



Das Planungsgebiet liegt im westlichen Kerngebiet von Schwandorf, in der Gemarkung Etmannsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3.BA umfasst ca. 3,2 ha.

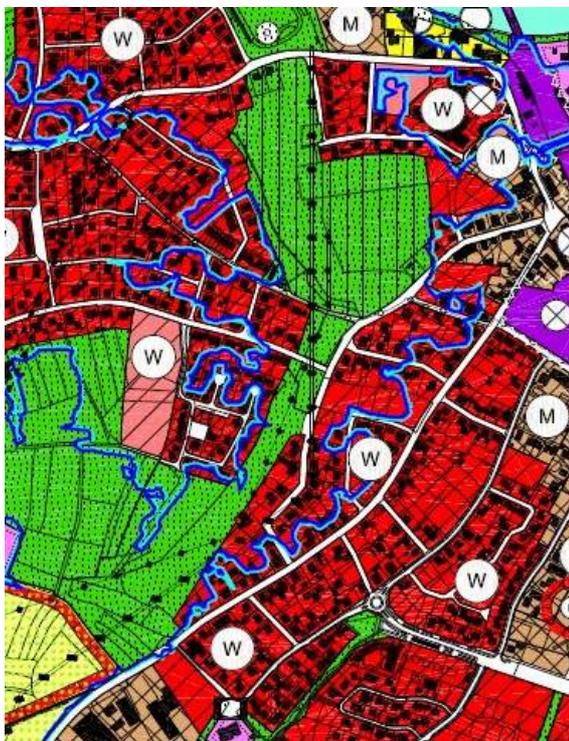
Im Norden und Osten (nach der Flutmulde) schließen bebaute Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete an das Planungsgebiet an.

Im Westen und Süden des Planungsgebiets schließen landwirtschaftliche Flächen für Grünlandnutzung an; diese bilden als Flutmulden der nördlichen Naab die Rückhalteflächen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## II. 2. Flächennutzungsplan



Grundlage für den Bebauungsplan war der rechtswirksame Flächen-nutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Regie-rungsbescheid vom 16. Septem-ber 1987) in der Fass. vom 14. Januar 1988.

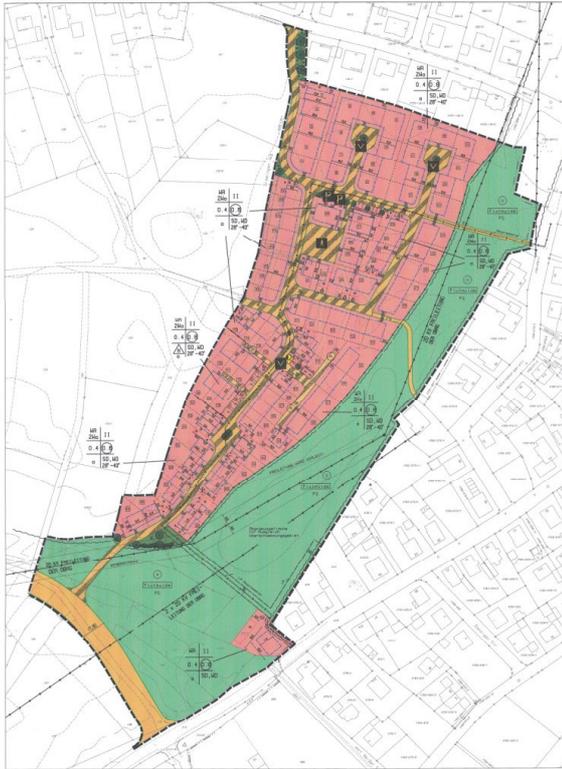


In der Neuaufstellung des Ge-samt-FNP hat die Stadt Schwan-dorf die noch nicht verbindlich festgesetzten Baugebiete in Ett-mannsdorf aus den amtlich fest-gesetzten Überschwemmungsge-bieten herausgenommen.

Gleiches gilt für den hier gegen-ständlichen Bereich des noch nicht realisierten 3. Bauabschnitts.

Flächennutzungsplan Stadt Schwandorf  
Stand Dezember 2007, Erneuter Entwurf  
Ettmannsdorf M 1:10.000

### II. 3. Bauabschnitt

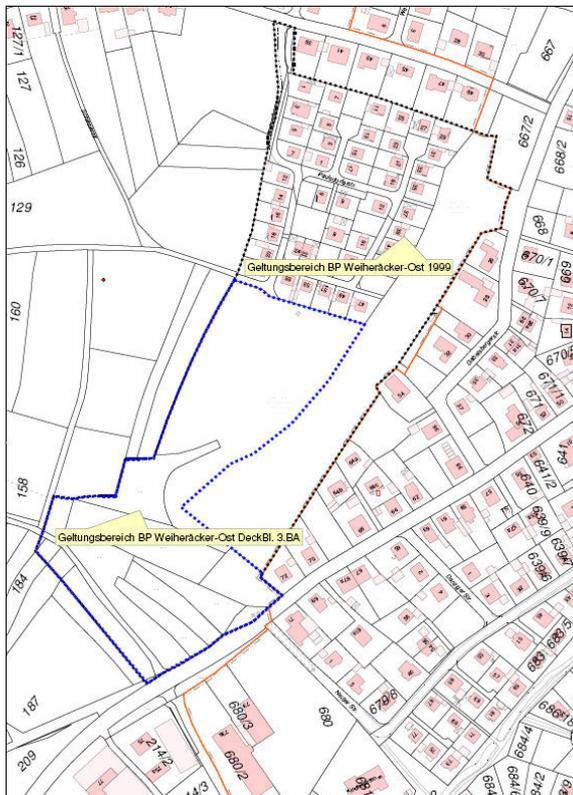


Der Bebauungsplan Nr. 59 „Weiheräcker-Ost“ ist am 07.05.1999 rechtskräftig geworden. Für die Baufläche wurde entsprechend dem Flächennutzungsplan (1988) „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Für den Bereich 3. Bauabschnitt des Bebauungsplans "Weiheräcker-Ost" in der Fassung vom 15.04.1999 wurde auf Antrag der dfh-Siedlungsbau GmbH i.J. 2003 ein Änderungsverfahren beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans basierte auf einer Reduzierung des Maßes der Nutzung (Wegfall der Reihenhäuser, größere Parzellen) die Art der Nutzung als WA bleibt unverändert.

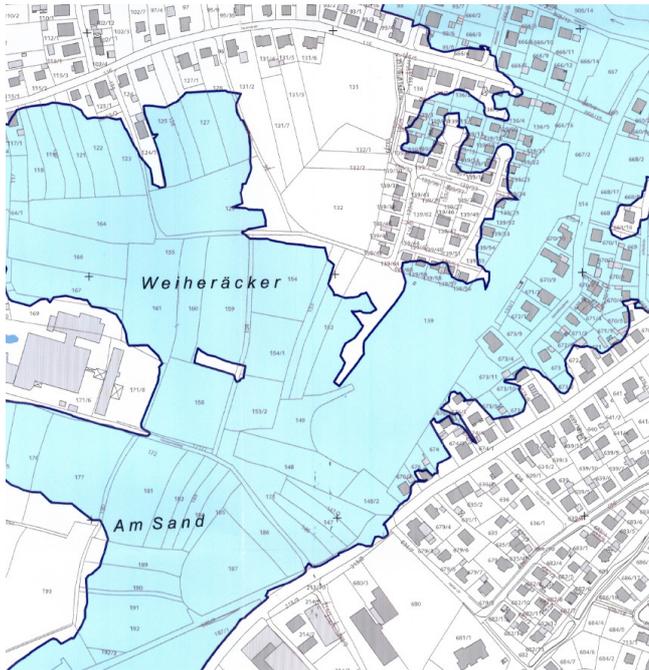
Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz beschloss in der Sitzung am 04.10.2006, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Weiheräcker-Ost, 3.BA“ (2003) aufgrund der geänderten öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen nicht weiterzuführen.



Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz beschloss in der Sitzung am 04.10.2006 zugleich, das Aufhebungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Weiheräcker-Ost, 3.BA" i.d. F. vom 15.04.1999 einzuleiten.

Der Geltungsbereich des 3.Bauabschnitts ist als Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 hier blau dargestellt.

## II. 4. Wasserrecht - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



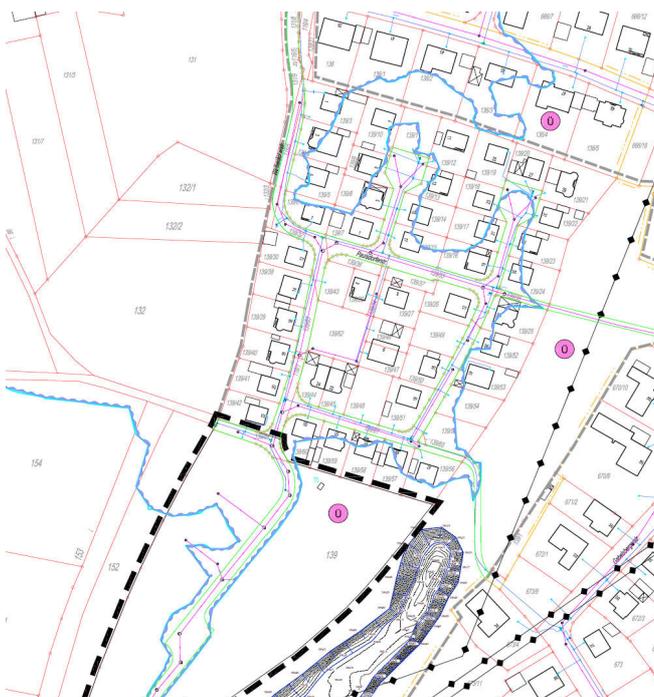
Mit Wirkung vom 16.06.2006 wurden durch Verordnung des Landratsamts Schwandorf für die Stadt Schwandorf die Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Naab amtlich fest gesetzt. (Abb.: Auszug aus Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ 100 - Karte Nr. 43)

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab liegen weite Teile des westlichen Stadtgebiets von Schwandorf - wie Etmannsdorf.

Der 3. Bauabschnitt des Bebauungsplans liegt nahezu vollständig in diesem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit den oben unter I.3 beschriebenen rechtlichen Folgen.

## III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND PLANINHALTE

### III. 1. Realisierung des 1. u. 2. Bauabschnittes



Durch den Bebauungsplan sollten insgesamt ca. 92 Parzellen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung zur Verfügung gestellt werden – sukzessive in 3 Bauabschnitte zu realisieren.

Davon wurden bisher die ersten beiden Bauabschnitte plangemäß umgesetzt. Die meisten der etwa 50 entstandenen Bauparzellen sind inzwischen bebaut.

Die Erschließungsanlagen (einschließlich Retentionsfläche und Spielplatz) für den 1. + 2. Bauabschnitt sind inzwischen fertig gestellt.

## Erschließungsmaßnahmen

Innerhalb der Erschließungsmaßnahmen des 1.+2. BA wurde die Haupttrasse des 3. BA zum Teil bereits realisiert. Hier ist die Kanal- und Wasserversorgung eingebracht.

Der Rückbau der damit verbundenen Geländeaufschüttungen ist aus technischen Gründen nicht mehr möglich. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hat jedoch diese Aufschüttungen bereits berücksichtigt, so dass diese Fläche auch keinen Rückhalteraum darstellt.

Die bereits verlegten Stichkanäle und Hausanschlussleitungen werden nicht mehr benötigt und müssen zurückgebaut werden. Ebenso ist im Bereich des Hauptsammlers der Wirtschaftsweg (benötigt für den Kanalunterhalt) endgültig herzustellen.

Die Aufschüttungen für die ehemals vorgesehenen Seitenstraßen sollen wieder abgetragen werden. Der Rückbau der nicht mehr erforderlichen Stiche ist sicherlich sinnvoll; nicht nur aus kanaltechnischer sondern auch aus wasserrechtlicher Sicht. So ist der Rückbau ein Gewinn für die teilweise Wiederherstellung des natürlichen Rückhalteraaumes im Überschwemmungsgebiet der Naab.

Nach Aufhebung der Planungsrechtlichen Sicherung müssen notwendige Versorgungsanlagen wie z.B. Trafostation, 20 KV Kabel, Kanal und Gasleitungen über eine Dienstbarkeit gesichert werden.

### **III. 2. Überschwemmungsgebiet - Retentionsausgleich**

Für die Veränderung der natürlichen Rückhalteraumfunktion im Überschwemmungsgebiet – hier der Naab - sind entsprechen dem Wasserhaushaltsgesetz Ausgleichsmaßnahmen (Fläche des Baugebiets) zu errichten. Die Lage der Abgrabungsfläche ist im Bereich der Flutmulde im rechtskräftigen Bebauungsplan (1999) dargestellt. Die Durchführung der Maßnahme ist Bestandteil des Erschließungsvertrags gewesen.

Der Erschließungsträger hat jedoch die Unterlagen für die gemäß Erschließungsvertrag erforderlichen und vom Wasserwirtschaftsamt im Verfahren angemahnten Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung im Überschwemmungsgebiet nicht erbracht.

Zwischenzeitlich ist der Erschließungsträger in Insolvenz und die Stadt Schwandorf hat zur wasserrechtlichen Sicherung der bereits realisierten 1.+2. Bauabschnitte die Ausgleichsabgrabung unter Inanspruchnahme der Bankbürgschaft realisiert.

### **III. 3. Auswirkungen der Aufhebung**

#### Verkehrskonzept

Das ursprüngliche Verkehrskonzept sah die Haupteerschließung des gesamten Plangebiets von Nord nach Süd vor. Die Anbindung an der Hammerstraße im Norden ist realisiert, dagegen ist die Anbindung im Süden in die geplante Sammelstraße „Ochsentrweg“ nicht mehr notwendig.

Da nunmehr durch die Aufhebung des 3. BA etwa 50 % der ursprünglichen Baudichte und damit des entsprechenden Verkehrs wegfallen, kann die ausschließliche Erschließung von Norden als ausreichend bewertet werden.

Die Sammelstraße im Süden war konzipiert, weitere zukünftige Baugebiete in Weiheräcker zu berücksichtigen.

Die Realisierung dieser „geplanten“ Baugebiete lassen sich jedoch heute nicht mehr rechtfertigen unter Berücksichtigung:

- der aktuellen schwachen Bevölkerungswachstumswahlen,

- vorhandener erschlossener Baulandflächen in Form von „Brachflächen“ ( belegt im Brachflächenkataster der Stadt Schwandorf) und
- der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der Ausbau des bestehenden Feldwegs „Ochsentradweg“ ist somit nicht mehr notwendig. Die Anbindung des realisierten Baugebiets nach Süden soll nur noch als Feldweg naturnah ausgebaut werden - unter Berücksichtigung der bestehenden Kanaltrasse (siehe auch III.1).

**Schadenersatzansprüche**

1) Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Diese Frist ist zwar im Jahre 2007 abgelaufen, dennoch war nicht dieser Umstand ausschlaggebend für die Planaufhebung, sondern das oben dargestellte Scheitern der Vermarktung der Bauplätze und die Verschärfung des Hochwasserschutzrechts mit dem Leerlaufen des planerischen Baurechts durch das mit der Verordnung entstandene Bauverbot.

Darüber hinaus ist die Stadt bereit, das Angebot des Hauseigentümers auf Übernahme der Bauflächen im Plangebiet in ihr Eigentum zu einem angemessenen Kaufpreis anzunehmen ( sh. nachfolgend auch Bodenordnung)

2) Das Bebauungskonzept des 3. Bauabschnitts sowie die Einzelbebauung an der Dachelhofener Straße (neben HsNr. 72) wurden bisher nicht umgesetzt, bzw. das Baurecht nicht ausgeübt. Zuständig für die Durchführung des 3. Bauabschnitts war der Erschließungsträger, der spätestens nach Insolvenz das Vorhaben nicht mehr realisieren konnte.

**III. 4. Planinhalte**

Auf der Urkunde des Bebauungsplans Nr. 59 wird der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung als aufgehobener Teilbereich gekennzeichnet und es erfolgt der Hinweis auf diese Aufhebungssatzung (gem. Anlage 2 der Satzung).

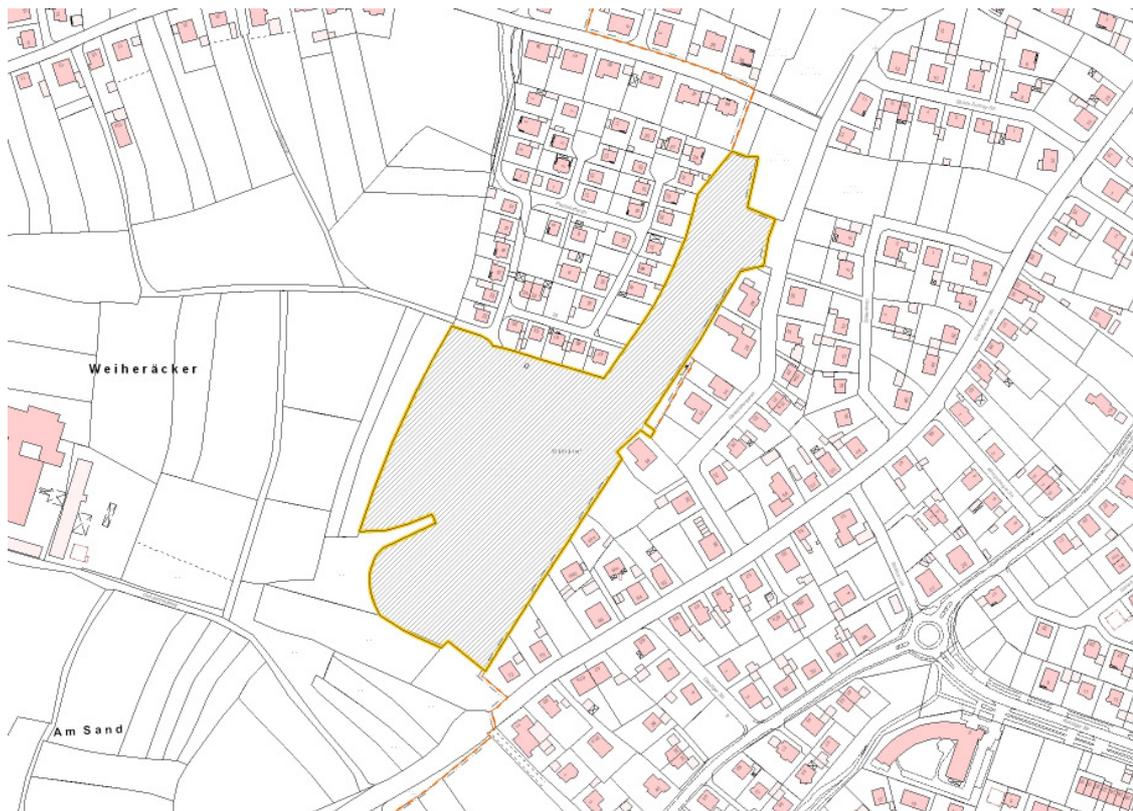
**IV. BODENORDNUNG**

**Übersicht Grundstücke im Bereich der geplanten Aufhebung**

Fl.Nr.	Nutzungsart (Grundbuch)	Fläche	Fl.Nr.	Nutzungsart (Grundbuch)	Fläche
139 .	Grünland	34185	171	Grünland	3349
146	Grünland	1136	172/ Teilfl. Ochsentradweg	Verkehrsfläche	2426
147	Grünland	1440	184/ Teilfl.	Ackerland	1160
147/2	Grünland	1410	185/ Teilfl.	Ackerland	1317
148	Grünland	3732	186/ Teilfl.	Ackerland	2690
148/2	Grünland	1641	213/ Teilfl. Dachelhoferstr.	Verkehrsfläche	14646
149	Grünland	2350			

Die Flurstücke 172 und 213 sind im Besitz der Stadt Schwandorf.

Die Grundstücksflächen für die Erschließungsanlagen – Straßennetz, Spielplatz und Retentionsmulde - sollen im Rahmen des Erschließungsvertrages in den Eigentum der Stadt Schwandorf übergehen.



Die Hauptfläche des Plangebiets soll mit dem ganzen Grundstück Fl.Nr. 139 von der Stadt übernommen werden. Diese Fläche beinhaltet die Retentionsfläche für die Bauabschnitte I und II im bestehen bleibenden Bebauungsplan, die Wegefläche des zu erhaltenden Feldwegs sowie im Besonderen auch die Bauflächen des 3. Bauabschnitts.

Die Erschließungstrasse von Nord nach Süd soll als Feldweg bis zum bestehenden „Ochsentradweg“ fertig ausgebaut werden (Schotterweg). Die dafür benötigten Flächen werden als öffentliche Flächen angekauft werden (teilweise bereits erfolgt).

## V. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der aufgehobene 3. Bebauungsplanabschnitt weist folgende Flächenbilanz auf:

	Fläche / m <sup>2</sup>	Prozent
<b>Bruttobaufläche</b>	<b>32.346</b>	<b>100.0</b>
Geplante Straßenflächen, ca.	4.996	15.4
Allgemeine Grünflächen	12.993	40.2
<b>Nettobaufläche</b>		
geplante Bauflächen	14.357	44.4

## VI. UMWELTBERICHT

Durch die Aufhebung des nicht angewendeten Teilabschnitts des Bebauungsplans „Weiheräcker-Ost“ sind weder Auswirkungen auf die planungsrechtliche Beurteilung noch auf die Umwelt zu erwarten. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier deshalb nicht erforderlich.