



Gemeinde Außernzell



VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WA RÖTZINGER FELD 1 DECKBLATT NR. 3

Entwurf: 19.07.2017

Genehmigungsfassung: 25.10.2017

Gemeinde Außernzell


Klampff
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: WA RÖTZINGER FELD 1 - DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE: AUßERNZELL
LANDKREIS: DEGGENDORF

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Außernzell erlässt auf Grund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 sowie 13 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2808), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des G vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

Satzung :

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Bebauungsplan (Planteil) „WA Rötzingen Feld 1“ (Pkt. 1.3) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Verfahrensvermerke (Nr. B)

§ 3 **Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, 25.10.2017



Gemeinde Außernzell


Klampl
1. Bürgermeister

Inhalt:

A) Begründung

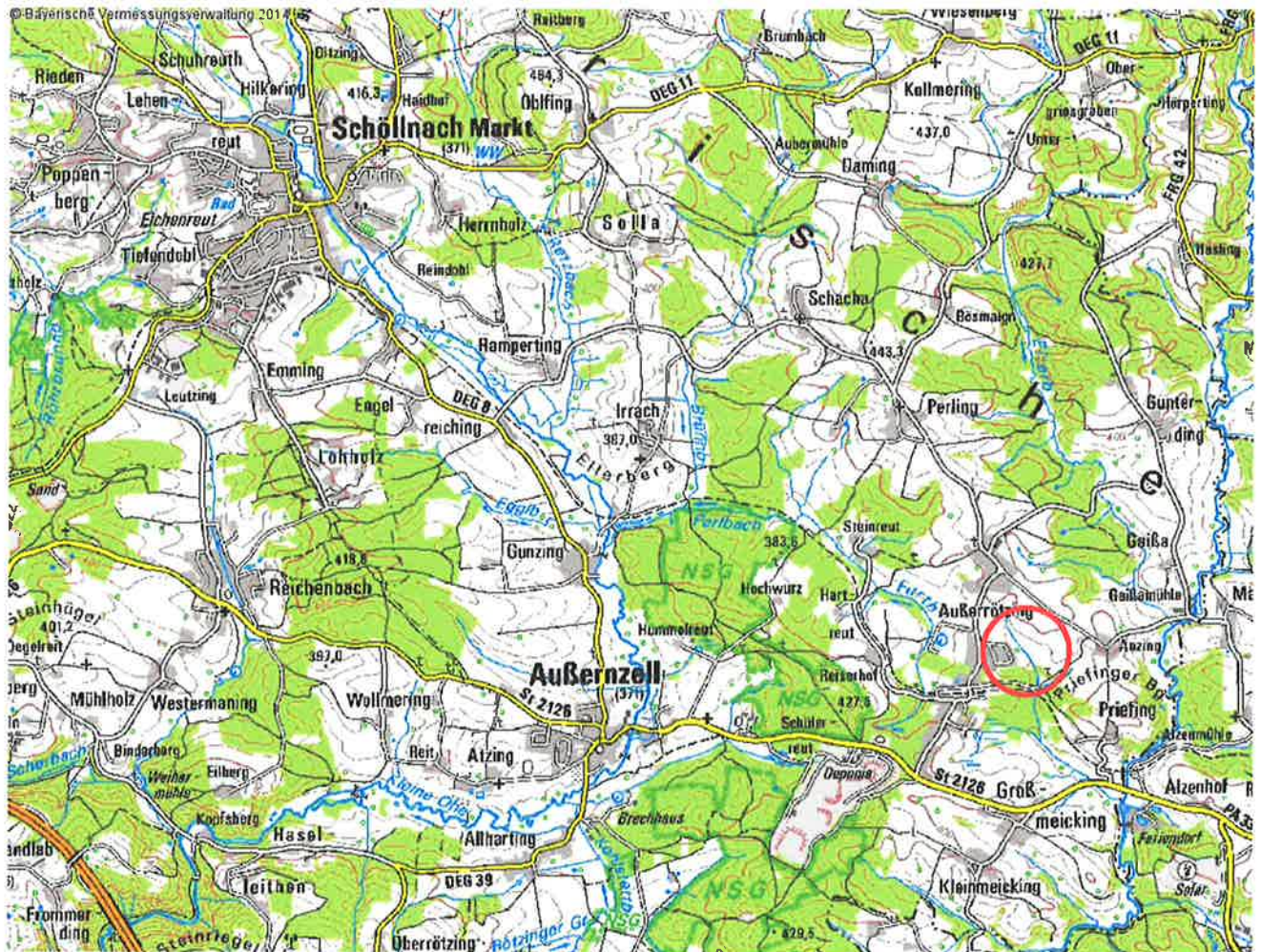
1. Allgemeines
- 1.1. Planliche Übersicht
- 1.2. Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.3. Bebauungsplan (Planteil) – Geltungsbereich der 3. Änderung
2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Lage des Plangebietes
4. Zweck und Ziel der Planung
5. Verfahren
6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung
7. Umweltbericht
8. Eingriffsregelung
9. Rechtsgültigkeit
10. Auswirkungen der Planung

B) Verfahrensvermerke

A) BEGRÜNDUNG

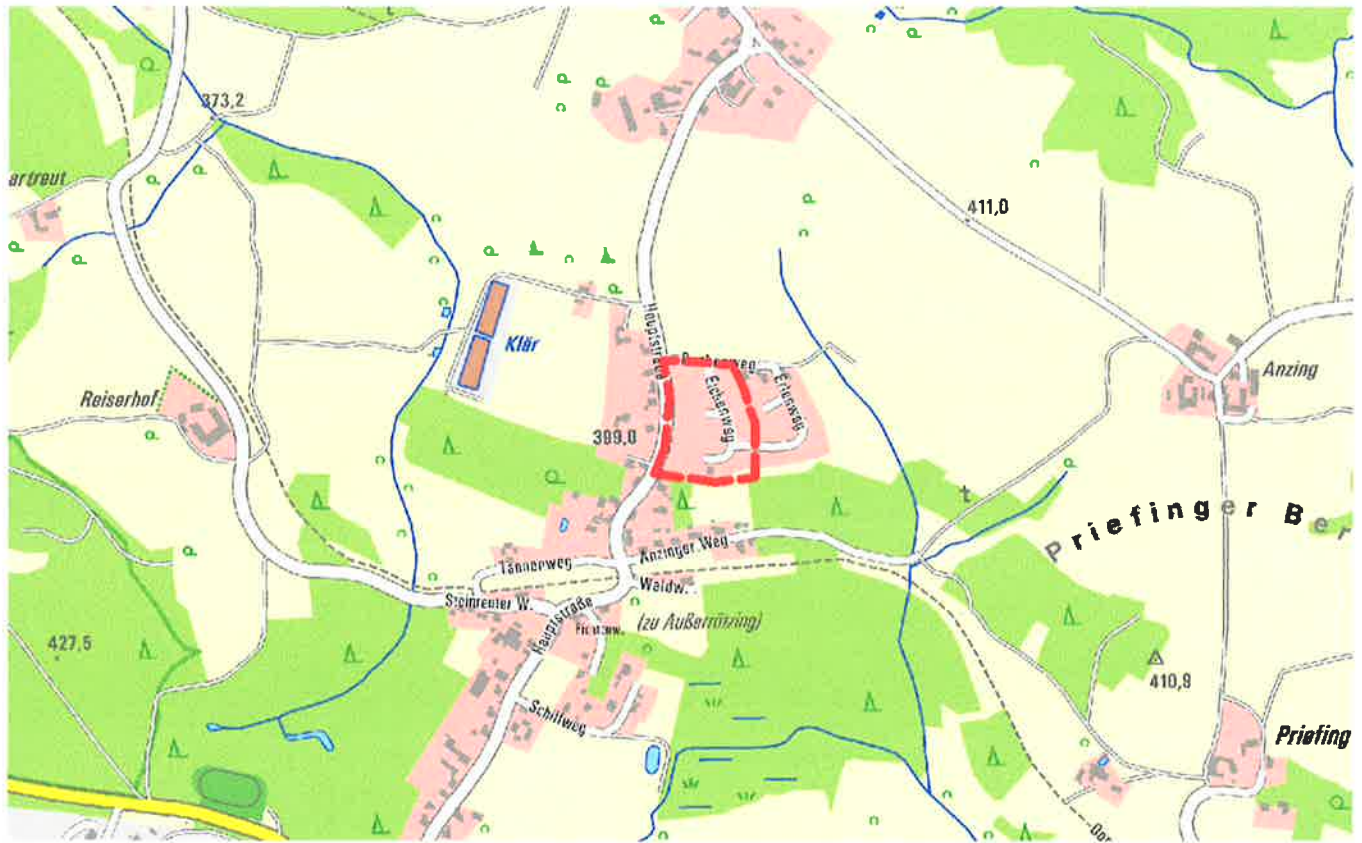
1. Allgemeines

1.1 Planliche Übersicht



Änderungsgebiet

1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte



1.3 Bebauungsplan (Planteil) „WA Rötzinger Feld 1“ = Geltungsbereich der 3. Änderung



2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Außernzell ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Für das Baugebiet „WA Rötzinger Feld 1“ hat die Gemeinde Außernzell im Jahr 1997 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung vom 13.11.1997) und zwischenzeitlich eine Änderung durch das Deckblatt 1 und durch das Deckblatt Nr. 2 vorgenommen.

Der Gemeinderat Außernzell hat am 19.07.2017 die Durchführung dieser 3. Änderung im vereinfachten Verfahren beschlossen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Außernzell und südlich des Ortsteiles Außerrötzing. Es wird im Osten durch das Baugebiet „Rötzinger Feld 2“, im Süden durch eine Waldfläche sowie im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße Außerrötzing und im Norden durch landwirtschaftliche Grünflächen begrenzt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Parzellen Nr. 1 bis 24 mit den Wohnbauflächen FINrn. 5260, 5260/1, 5260/2, 5260/3, 5260/4, 5260/5, 5260/7, 5260/8, 5260/9, 5260/11, 5260/12, 5260/13, 5260/14, 5260/15, 5260/16, 5260/17, 5260/19, 5260/20, 5260/21, 5260/22, 5260/23, 5260/24, 5260/25 und 5260/26 der Gemarkung Außernzell. Von den 24 Bauparzellen sind erst 5 Bauparzellen mit Wohnhäusern bebaut.

4. Zweck und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „WA Rötzinger Feld 1“ stammt aus dem Jahre 1997. Damals war das Gelände östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem freien Gelände ausgesetzt. Um eine bessere Einfügung der Gebäude in die Natur zu gewährleisten, begrenzte die Gemeinde Außernzell die Höhenentwicklung der Gebäude im östlichen Bereich mit einer festgesetzten Wandhöhe von 4,35 m (E + D). Im Jahre 2014 änderte der GR Außernzell den Bebauungsplan „WA Rötzinger Feld 1“ durch das Deckblatt Nr. 2, da sich zum einen die Wünsche und Ansprüche der Bauherren verändert haben und zum anderen sich aufgrund der Nutzung von Sonnenenergie oder für neuzeitliche Baustile weitere Dachformen unumgänglich geworden sind. Die Höhenentwicklung im östlichen Bereich wurde zwar mit einer neu festgesetzten Wandhöhe von 4,60 m (E + D) bei der Bebauungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 2 bedacht, seit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich jedoch auch die räumliche Lage im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „WA Rötzinger Feld 1“ verändert. Das im Osten angrenzende Baugebiet „WA Rötzinger Feld 2“ ist inzwischen bebaut. Die räumliche Lage der Baugrundstücke östlich des Geltungsbereiches „WA Rötzinger Feld 1“ hat sich demzufolge verändert. Eine exponierte Lage im freien Gelände ist nicht mehr gegeben. Um gleiche Voraussetzungen für alle Bauwerber im gesamten Geltungsbereich zu gewährleisten und auch damit insgesamt eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden kann, hat der Gemeinderat Außernzell am 19.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan

„WA Rötzingen Feld 1“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch nachfolgende Festsetzungen zu ändern.

I) Textliche Festsetzungen

Siehe Abschnitt B – Seite 10

II) Planliche Festsetzungen

Siehe Planzeichnung – Seite 11

Die übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ sowie des Deckblattes Nr. 2 hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Grünordnung bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Der räumliche Geltungsbereich des zeichnerischen Teils entspricht weiterhin dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ in der Fassung vom 12.08.1997.

5. Verfahren

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Grundflächenzahl als dem Maß der Bodeninanspruchnahme bleiben erhalten. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

7. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

8. Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung von Festsetzungen eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war. Der Geltungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Die Gemeinde Außernzell geht deshalb davon aus, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen und somit keine ausgleichspflichtigen Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst werden. Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffen führen würden. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist damit kein Ausgleich notwendig.

9. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan „WA Rötzingen Feld 1 in der Fassung vom 12.08.1997 und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 11.06.2014 seine Gültigkeit.

10. Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schöllnach, 25.10.2017

Gemeinde Außernzell


K l a m p e
1. Bürgermeister

B) ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

(Die Änderungen gelten im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3)

(Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 12.08.1997)

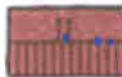
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.9 Planzeichen und Hinweise



vorgeschlagene Baukörper

wird ersetzt durch



vorgeschlagene Baukörper

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 81 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachform, Dachgestaltung

Dachneigung: Zulässig sind bei

Satteldach (SD)	20 ° - 36 °
Walmdach (WD)	20 ° - 36 °

1.2 Gebäudehöhen:

Nachstehender Satz wird eingefügt:

Im gesamten Geltungsbereich ist



E + 1 oder wahlweise



E + D zulässig.

II) Planliche Festsetzungen (Deckblatt Nr. 3 – Planteil)



ALLGEMEINE HINWEISE:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „WA Rötzinger Feld 1“ sowie des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 2 haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 3) aufgehoben werden.

Nachrichtlich:

In der Genehmigungsfassung werden zusätzlich Deckblätter als aufklebbare Klappen zur Anbringung auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Damit sind die unveränderten und veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen besser ersichtlicher.

C) VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Außernzell hat am 19.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Rötzingen Feld 1“ vereinfacht nach § 13 BauGB durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB:

Die von der Bebauungsplanänderung berührte Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2017 bis 19.10.2017 und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.10.2017 gegeben. Hinweis: Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Satzung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Außernzell hat am 25.10.2017 das Deckblatt Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

Der Beschluss des Gemeinderates Außernzell als Satzung der Bebauungsplanänderung „WA Rötzingen Feld 1“ (Deckblatt Nr. 3) wurde am 19.01.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schöllnach, den 19.01.2018



Gemeinde Außernzell


K l a m p f l
1. Bürgermeister