

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD



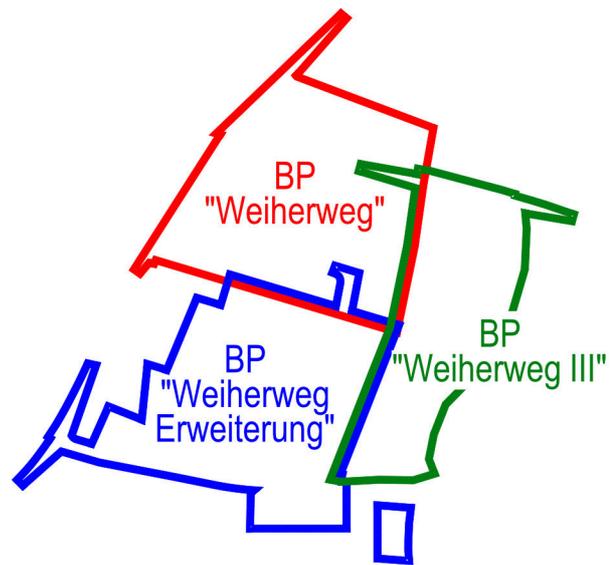
Schulweg 1, Feldheim
86694 Niederschönenfeld

Bebauungsplan „Weiherweg“

1. Änderung

Der bisherige Geltungsbereich bleibt unverändert

Fassung vom 25.05.2020



Verfasser der 1. Änderung

Verwaltungsgemeinschaft Rain
Münchener Straße 42, 86641 Rain
www.vg-rain.de

BEGRÜNDUNG

1. Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Weiherweg“ erlangte am 14.07.2004 Rechtskraft.

2. Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

3. Ziel der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherweg“ der Gemeinde Niederschönenfeld ist notwendig, da den Bauherren hinsichtlich der Grundstückseinfriedung mehr Spielraum eingeräumt werden soll, um einen geeigneten Sichtschutz erstellen zu können.

Um keine Konflikte auszulösen, bedarf es einer gezielten Änderung des Bebauungsplanes.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Regelung der angedachten Gestaltung
- Wahrung einer geordneten, städtebaulich verträglichen Nutzung

Konkret wird im Wesentlichen ergänzt/geändert:

- Anpassung der Festsetzungen für Einfriedungen (Höhe)
- Die Hinweise zum Verfahren wurden eingefügt.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für selbiges verträglich ist. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Dabei werden nur jene textlichen Festsetzungen aufgeführt, die von der Änderung betroffen sind und in **roter** Schrift kenntlich gemacht sind. Die planzeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes „Weiherweg“ gilt unverändert.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherweg“.

4. Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB

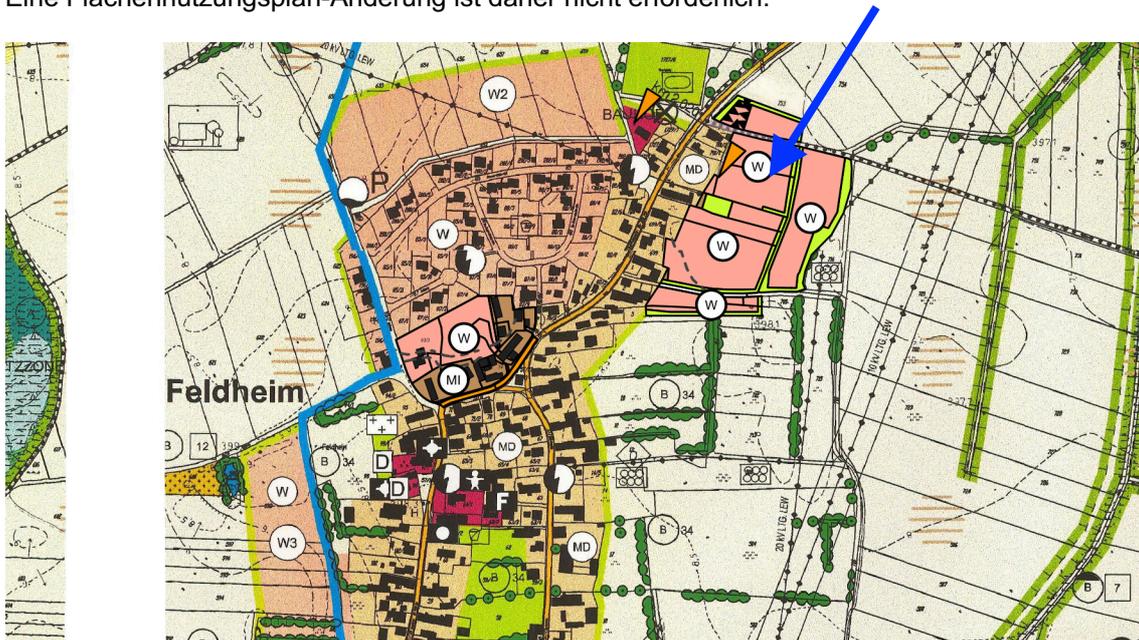
1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt gemäß Begründung zum Original-Bebauungsplan 16.603m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit automatisch weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

5. Planungsrechtliche Situation

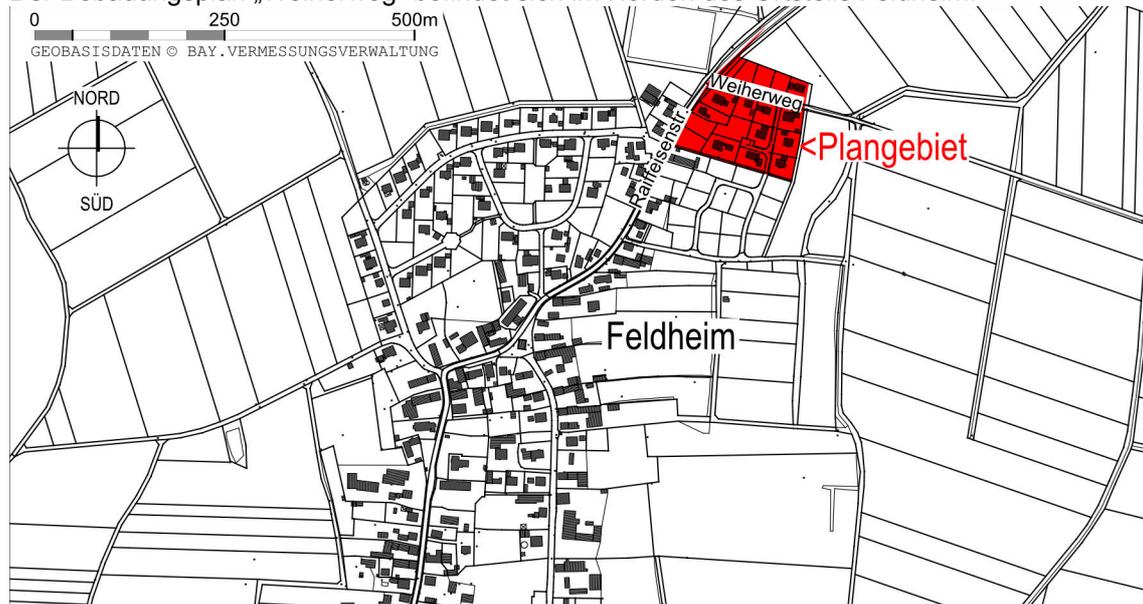
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

6. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Weierweg“ befindet sich im Norden des Ortsteils Feldheim.



Maßstab 1:10.000

7. Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Weierweg“ gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Änderung weiterhin.

SATZUNG

1. Präambel

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Weiherweg“ 1. Änderung als Satzung.

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung mit Umweltbericht, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

Es werden ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin.

Die Planzeichnung bleibt unverändert.

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

[...]

9 EINFRIEDUNGEN

wird wie folgt **ergänzt**:

[...]

9.4 An den südlichen Grundstücksgrenzen von Fl.-Nr. 700/15 und 700/16 ist eine Einfriedung mit Sockelaufbau bis zu einer maximalen Höhe inkl. Sockel von 3,25m zulässig.

3. Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

4. Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Der bisherige Geltungsbereich bleibt unverändert (siehe Angaben auf dem Deckblatt).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weiherweg“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

5. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **17.02.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.02.2020 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2) Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **17.02.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.03.2020 bis einschließlich 02.04.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.02.2020 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **25.05.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **25.05.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den **26.05.2020**



Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



4) Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **25.05.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **26.05.2020**



Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



5) In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **27.05.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den **28.05.2020**



Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister

