

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1  
86694 Niederschönenfeld  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WEIHERWEG“ 2. ÄNDERUNG

---

### TEIL A) PLANZEICHNUNG

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 18.12.2023  
zuletzt geändert am 18.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz



BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
"WEIHERWEG"  
2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000  
Entwurf vom 18.12.2023  
zuletzt geändert am 18.03.2024



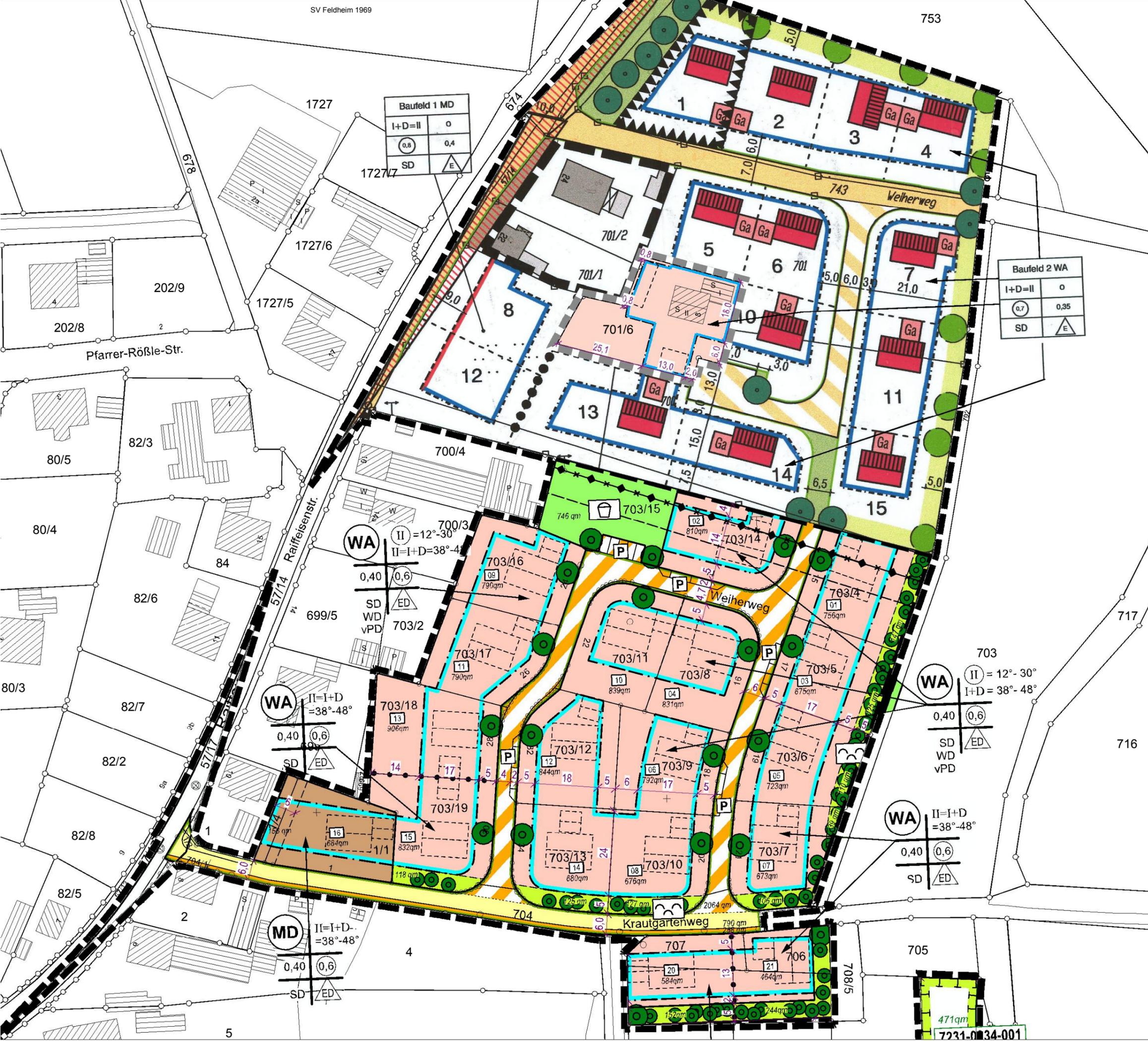
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Weiherweg"
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Weiherweg" Änderung
- Allgemeines Wohngebiet
- geplante Gebäude (unverbindlich)
- Baugrenze
- Maßangabe

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2022)

VERFASSER  
**JOOST**  
**GODTS**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 073 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Baufeld 1 MD

I+D=II	o
0,8	0,4
SD	E

Baufeld 2 WA

I+D=II	o
0,7	0,35
SD	E

WA

II = 12° - 30°  
II = I+D = 38° - 48°

0,40	0,6
SD	ED
WD	VPD

WA

II = 12° - 30°  
II = I+D = 38° - 48°

0,40	0,6
SD	ED
WD	VPD

WA

II = I+D = 38° - 48°

0,40	0,6
SD	ED

MD

II = I+D = 38° - 48°

0,40	0,6
SD	ED

7231-0034-001

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1  
86694 Niederschönenfeld  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WEIHERWEG“ 2. ÄNDERUNG

---

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 18.12.2023  
zuletzt geändert am 18.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Hinweise zu § 13a BauGB.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....	4
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	5
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
3	Satzungsbeschluss.....	5
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	5
5	In-Kraft-Treten.....	5

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **Bebauungsplan Nr. 3 „Weiherweg“ 2. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vom **18.12.2023, zuletzt geändert am 18.03.2024** besteht aus

A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planzeichnung - Änderungsbereich

Beigefügt ist

B) Begründung für die Änderung

**Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ausschließlich die Planzeichnung im Bereich der Fl.-Nr. 701/6 Gemarkung Feldheim geändert. Die bisherigen textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung außerhalb des Änderungsbereichs sind nicht betroffen und gelten unverändert.**

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Hinweise zu § 13a BauGB**

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

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.  
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### **2 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst die Flurnummer 701/6 Gemarkung Feldheim.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weiherweg“ behalten, mit Ausnahme des geänderten Bereichs der Planzeichnung, ihre Rechtsverbindlichkeit.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Niederschönenfeld hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **18.12.2023** die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weiherweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.01.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.12.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **12.01.2024** 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 Niederschönenfeld hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.12.2023, zuletzt geändert am 18.03.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18.03.2024** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Niederschönenfeld, den **19.03.2024**

.....  
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 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 **11.03.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **19.03.2024**

.....  
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den .....

.....  
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1  
86694 Niederschönenfeld  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WEIHERWEG“ 2. ÄNDERUNG

---

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 18.12.2023  
zuletzt geändert am 18.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Änderung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
4	Hinweis zur Begründung.....	4
<b>B</b>	<b>BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)</b>	<b>6</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Änderung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Das Bebauungsplangebiet „Weiherweg“ erlangte am 14.07.2004 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 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 Abs. 5 BauGB**

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

#### **1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine verträgliche und vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung umsetzen zu können. So sollen die dargestellten Baugrenzen im Änderungsbereich erweitert werden, um mehr Spielraum in der Grundstücksnutzung zu erhalten bzw. das Grundstück optimiert nutzen zu können.

Die Änderung umfasst ausschließlich planzeichnerische Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weiherweg“ gelten unverändert.

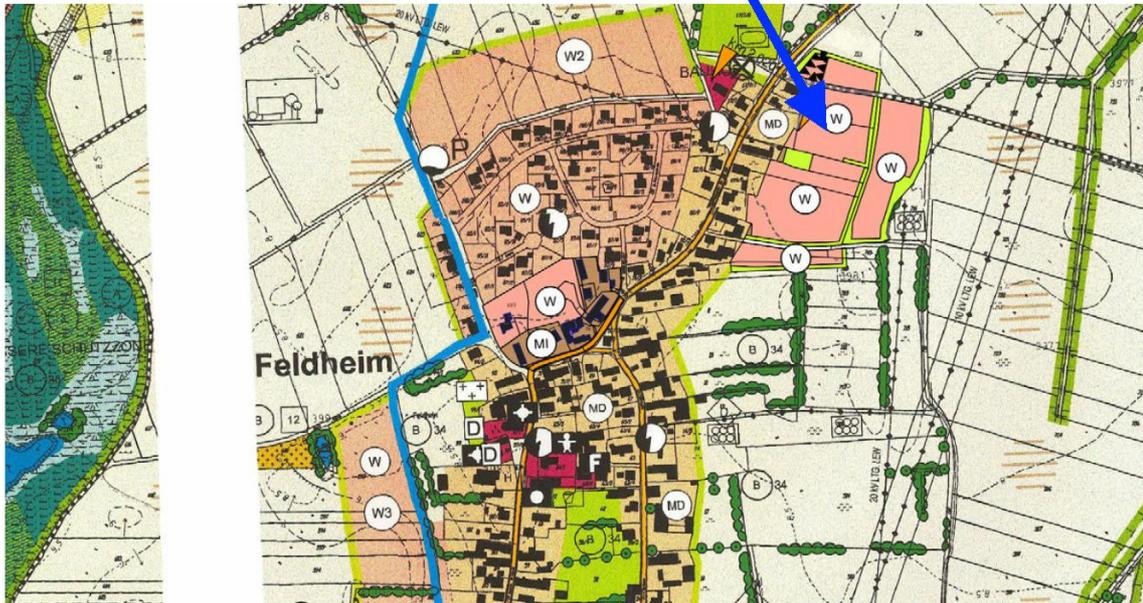
#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 1.085 m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m<sup>2</sup>, sodass dieser in der Folge nicht überschritten wird.
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 eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen 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.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit 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.

## 2 Planungsrechtliche Situation

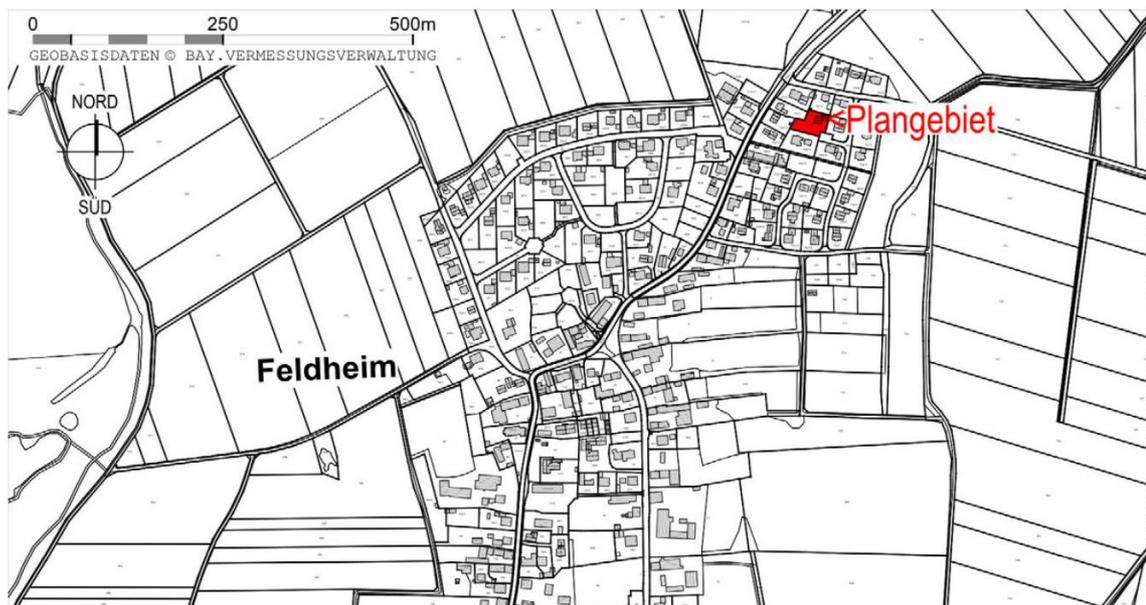
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld weist den Planbereich bereits als Wohnbauflächen aus. Die Art der baulichen Nutzung ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bereich der 2. Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordosten Feldheims.



Maßstab 1:10.000

## 4 Hinweis zur Begründung

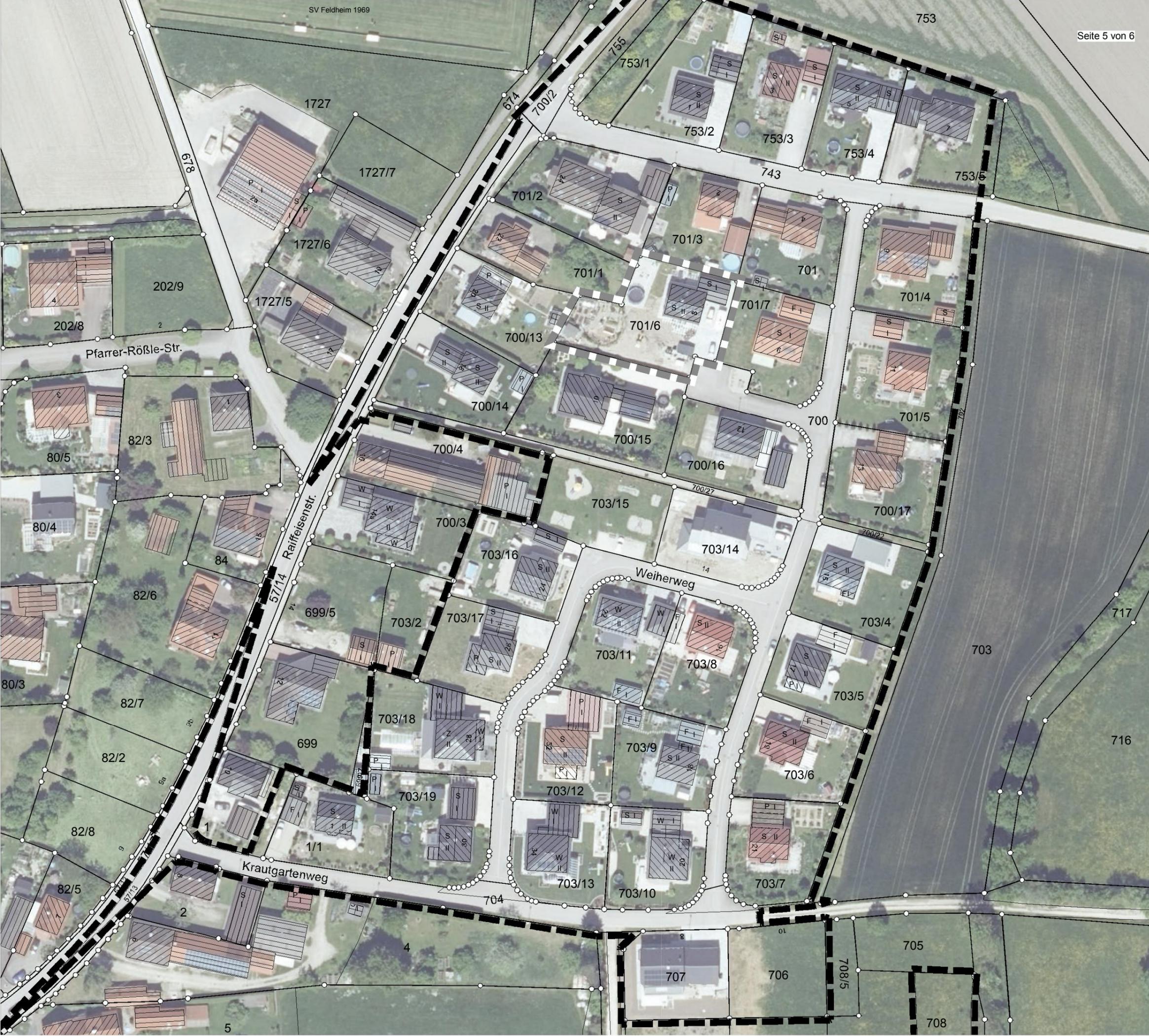
Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Weierweg“ zu entnehmen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
"WEIHERWEG"  
2. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**  
 Maßstab im Original 1:1000  
 Stand 18.03.2024



-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Weiherweg"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Weiherweg" Änderung



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 - amtliche digitale Flurkarte (07/2022)  
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2022)

**VERFASSER** PLANUNGSBÜRO GODTS  
  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 0 73 62/92 05-17  
 E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1  
86694 Niederschönenfeld  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WEIHERWEG" 2. ÄNDERUNG

### BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1000  
Verfasser: Planungsbüro Godts, 2018

0 10 50m



Baufeld 1 MD	
I+D=II	o
o.8	o.4
SD	E

Baufeld 2 WA	
I+D=II	o
o.7	o.35
SD	E

WA	II = 12°-30°
	II = I+D = 38°-48°
0,40	0,6
SD	ED
WD	
vPD	

WA	II = 12°-30°
	I+D = 38°-48°
0,40	0,6
SD	ED
WD	
vPD	

WA	II = I+D
	= 38°-48°
0,40	0,6
SD	ED

MD	II = I+D
	= 38°-48°
0,40	0,6
SD	ED

VERFASSER  
**JOOST**  
**GODTS**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

7231

7231-0034-001