

GEMEINDE KIRCHWEIDACH  
Landkreis Altötting



**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
„Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach  
Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach  
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 19.09.2023

Agnes Grafetstetter

Gemeinde Kirchweidach  
Landkreis Altötting

## **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB**

### **Begründung**

#### **1. Vorbemerkung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchweidach hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ zu ändern. Das geplante Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchweidach als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **2. Anlass und städtebauliche Ziele**

Zur Innenentwicklung soll der Bebauungsplan teilweise angepasst werden. Eine flexiblere Nutzung der Baugrundstücke und eine Nachverdichtung sollen ermöglicht werden, um den Flächenverbrauch und einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ erforderlich.

#### **3. Änderungsbereich**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst die Flur-Nrn. 117/13 und 117/14, Gemarkung Kirchweidach mit einer Flächengröße von 1.703 m<sup>2</sup>.

#### **4. Baurechtlicher Rahmen**

Bei der vorgesehenen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten und keine Risiken hinsichtlich Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Daher kann die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In dem hier anwendbaren beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daneben entfallen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im vorliegenden Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **5. Städtebauliche Planung und Festsetzungen**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen entsprechende, großzügigere Nutzung und Gestaltung der vorhandenen Grundstücksflächen; sie soll Bestandsrechte wahren und eine Nachverdichtung ermöglichen.

Durch großzügig festgesetzte Baugrenzen, durch Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine flexiblere Nutzung der Grundstücke und eine Nachverdichtung ermöglicht und damit dem Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt werden; gleichzeitig sollen aber Bestandsrechte der derzeitigen Bebauung gewahrt werden.

Störend große Baukörper werden durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Höhenbegrenzung und abweichend festgesetzte Baugrenzen vermieden. Nebengebäude werden in begrenztem Umfang auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um Nachverdichtung und Flächensparen nicht durch Lageeinschränkungen zu behindern.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des bereits rechtgültigen Bebauungsplanes bleiben für den Änderungsbereich unverändert und sind weiterhin einzuhalten. Damit wird der Grünordnung Rechnung getragen.

Im Sinne der Rechtsklarheit und –sicherheit werden die gesamten textlichen Festsetzungen und Hinweise des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ bei dieser 8. Änderung mitaufgeführt. Die Änderungen werden im Planteil in rot dargestellt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind alle Einrichtungen zur Ver-, und Entsorgung vorhanden. Es sind darüber hinaus ausreichend Kapazitäten für die durch die 8. Änderung ermöglichte Nachverdichtung gegeben.

**7. Abwägung von Umweltauswirkungen**

Durch die 8. Änderung ergibt sich keine wesentlich stärkere Überbauung. Die möglichen Flächeninanspruchnahmen werden durch die 8. Änderung nicht wesentlich verändert, weshalb erhebliche Neuversiegelungen oder Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind.

Aufgrund der Überplanung und Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem bereits bebauten Gebiet müssen künftig weniger bisher unbebaute Flächen im Außenbereich beansprucht werden, um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung gerecht zu werden.

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister