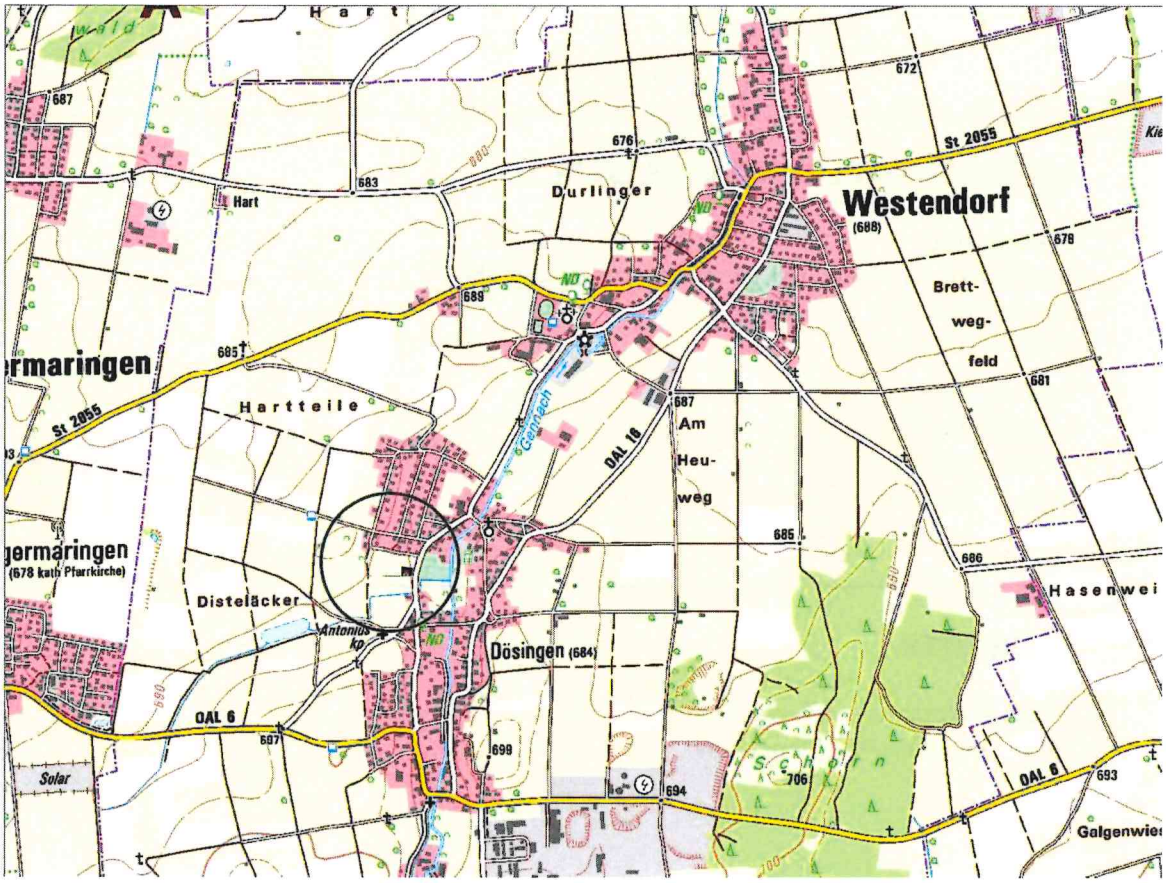
Gemeinde Westendorf

2. Änderung Bebauungsplan "Bicheläcker II", Dösingen

Satzung und Begründung

Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS consult

GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan "Bicheläcker II", Dösingen
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf
Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344 - 212
Telefax: 08344 - 1724

E-Mail: info@gemeinde-westendorf.de
Web: www.gemeinde-westendorf.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Fritz Obermaier

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den 09.10.2024

S. Bartoschek

Sandra Bartoschek
Dipl.-Ing. Architektur

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Satzung**	**4**
1	**Präambel**	**4**
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung gemäß § 9 BauGB**	**6**
2.1	**Bauweise und Baugrenzen**	**6**
2.2	**Verkehrsflächen**	**6**
3	**Örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung (Art. 81 BayBO)**	**7**
4	**Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**	**7**
4.1	**Hinweise in der Planzeichnung**	**7**
Begründung zur 1. Änderung		**7**
1	**Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**	**7**
2	**Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB**	**8**
3	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**9**
3.1	**Flächennutzungsplan**	**9**
4	**Lage des Änderungsbereiches**	**9**
5	**Änderungsumfang**	**10**
6	**Naturschutzfachliche Belange**	**11**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ursprungsbebauungsplan "Bicheläcker II" einschließlich der 1. Änderung	9
Abbildung 2:	Änderungsumfang der 2. Änderung	10

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bicheläcker II" in öffentlicher Sitzung am 09.10.2024 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfasssenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bicheläcker II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 402 und 402/8 und ein Teilstück des Grundstücks Flurnummer 402/7 der Gemarkung Dösingen und hat eine Größe von ca. 750 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 09.10.2024.
Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 09.10.2024.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bicheläcker II" bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 11), und der Zeichnung in der Fassung vom 09.10.2024 dem Gemeinderatsbeschluss vom 09.10.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Westendorf den 11.10.2024

1. Bürgermeister Fritz Obermaier

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II" der Gemeinde Westerdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.11.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den 01.11.2024

1. Bürgermeister Fritz Obermaier

2 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung gemäß § 9 BauGB

Es gelten einzelne Festsetzungen differenziert nur für unterschiedliche Bereiche:

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bicheläcker II"

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mit Grünordnung „Bicheläcker II" in der Fassung vom 12.01.2022, bekanntgemacht am 28.01.2022 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bicheläcker II" in der Fassung vom 17.01.2024, bekanntgemacht am 23.02.2024, werden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Teilung Parzelle 17 in zwei Parzellen (17 und 17a)
- Geringfügige Verlagerung des Baufeldes nach Osten
- Zulässigkeit von Doppelhäusern
- Anpassung der Abgrenzung für Garage/ Carport
- Aufhebung der Bereich für Ein- und Ausfahrten
- Entfall Fuß-/Radweg östlich der Parzelle

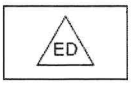
Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit Grünordnung „Bicheläcker II" und deren 1. Änderung bleiben unverändert in der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

2.1 Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

Abgrenzung für Garage/Carports

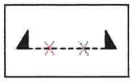
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb dieser Umgrenzungen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.



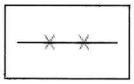
Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Es sind neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig

2.2 Verkehrsflächen



Aufhebung Bereich für Ein- und Ausfahrten



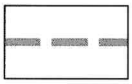
Aufhebung Fuß- und Radweg

3 Örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung (Art. 81 BayBO)

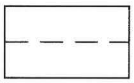
Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauverschriften bleiben unverändert auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

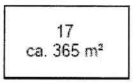
4.1 Hinweise in der Planzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung „Bicheläcker II" einschl. der 1. Änderung (Fassung vom 31.07.2019)



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

1 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Mit der 2. Änderung soll beim Bebauungsplan „Bicheläcker II" in Dösingen für ein Grundstück die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, ein Doppelhaus zu errichten, um dem Bedarf an Wohnraum im Ort gerecht zu werden. Um dies zu ermöglichen, soll der Parzelle 17 mit ca. 704m² ein Teil des Flurstücks 402/7 (öffentlicher Fuß- und Radweg) zugeordnet werden und diese dann in zwei in etwa gleich große Grundstücke mit ca. 365m² aufgeteilt werden.

Der öffentliche Fuß- und Radweg innerhalb der Parzelle sowie das verbleibende Stück östlich des Grundstücks entfällt, da zwischenzeitlich von der, bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans, angedachten Erweiterung in Richtung Süden abgesehen wird.

Entsprechen der geplanten Teilung der Parzelle soll die Baugrenze minimal in Richtung Westen geschoben werden, so dass auf beiden Grundstücken zwei gleich große Doppelhaushälften errichtet werden können. Diese Verschiebung hat keinen Einfluss auf den Charakter des Baugebietes mit offener und kleinteiliger Wohnbebauung.

Die Abgrenzung für Garagen und Carports werden dem Bedarf gerecht angepasst. So wird die Umgrenzung auf der neuen Parzelle 17 in Richtung Westen geschoben und auf der neu geplanten Parzelle 17a eine Abgrenzung östlich des Baufelds hinzugefügt. Durch die mögliche Positionierung an der Grundstücksgrenze bleibt der im Ursprungsbebauungsplan gewünschte Charakter einer Hofsituation erhalten, auch wenn der Bereich für Ein- und Ausfahrten aufgehoben wird.

Bei der vorliegenden geringfügigen Änderung der Bauweise und Baugrenze sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, da die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele, wie sie im Ursprungsbebauungsplan gewünscht waren, unverändert gültig bleiben. Der Charakter einer kleinteiligen offenen Wohnbebauung mit Hofsituation und Durchblicken bleibt erhalten.

2 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann für die gegenständlichen Änderungen das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewendet werden. Da sich die Änderung auf einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bicheläcker II" einschließlich dessen 1. Änderung bezieht, entsteht keine zusätzliche Ausgleichserfordernis, zumal keine bislang unbebauten bzw. unbeplanten Flächen einbezogen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Umweltauswirkungen der Planung wurden für die entsprechenden Schutzgüter für den Ursprungsbebauungsplan sowie bei der 1. Änderung in einer Vorprüfung überschlägig untersucht. Eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt bei der gegenständlichen 2. Änderung ebenfalls überschlägig. Es ist davon auszugehen, dass bei allen Schutzgütern (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nationale oder europäische Umweltvorschriften oder Schutzprogramme sind nicht betroffen. Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) können ausgeschlossen werden. Eine Kumulation oder überschreitende Auswirkungen liegen aufgrund der räumlich begrenzten marginalen Änderungsumfangs ebenfalls nicht vor bzw. sind zu vernachlässigen.

Aufgrund der Anwendung des § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet umfasst eine Parzelle eines rechtskräftigen Bebauungsplans und befindet sich im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westendorf. Dieser weist die überplante Fläche als Wohnbaufläche W7 aus. Insofern ist die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Bicheläcker II“ einschließlich dessen 1. Änderung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 402, 402/8 und ein Teilstück des Grundstücks 402/7 der Gemarkung Dösingen mit einer Flächengröße von ca. 750m².

Der Ursprungsbebauungsplan grenzt im Norden an das Baugebiet „Bicheläcker“ mit der Bicheläckerstraße, durch die das Gebiet erschlossen wird, sowie im Osten an den Altort. Die angrenzenden Flächen im Westen und Süden werden landwirtschaftlich genutzt. Die von der 2. Änderung betroffene Parzelle liegt räumlich am südöstlichen Rand des ursprünglichen Geltungsbereichs im Kreuzungsbereich Espachweg und der neu eingemessenen Siegulf-Guggenmos-Straße.

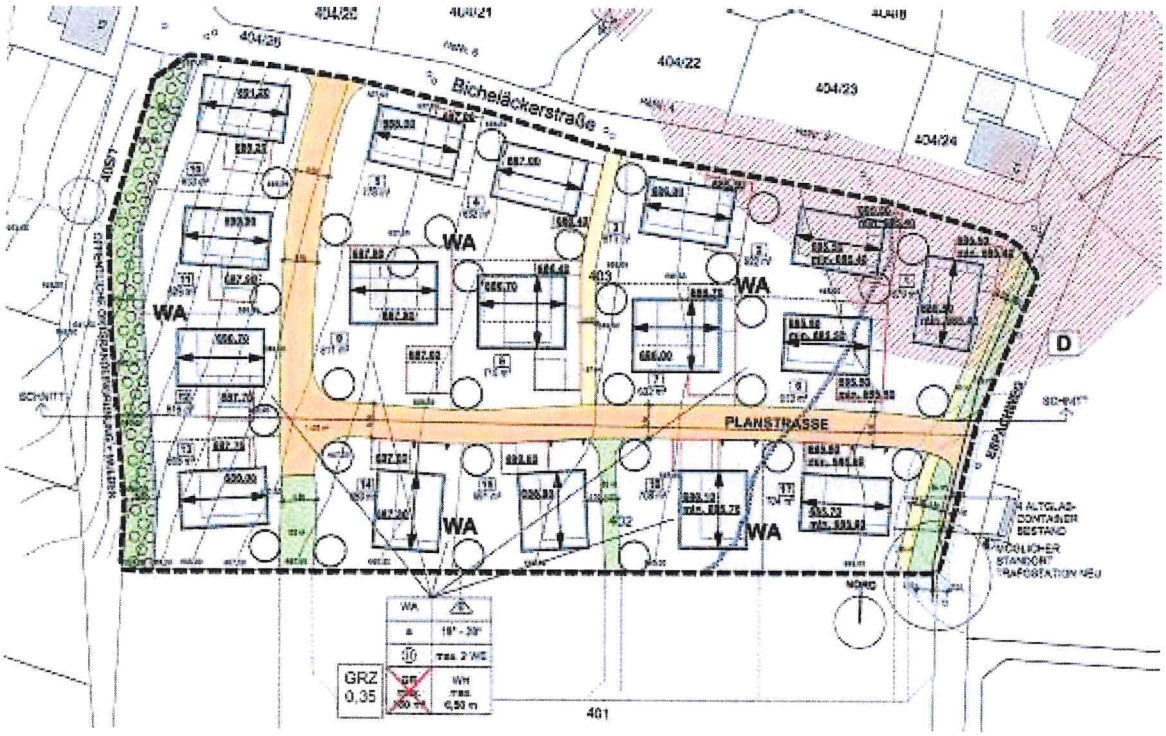


Abbildung 1: Ursprungsbebauungsplan "Bicheläcker II" einschließlich der 1. Änderung

5 Änderungsumfang

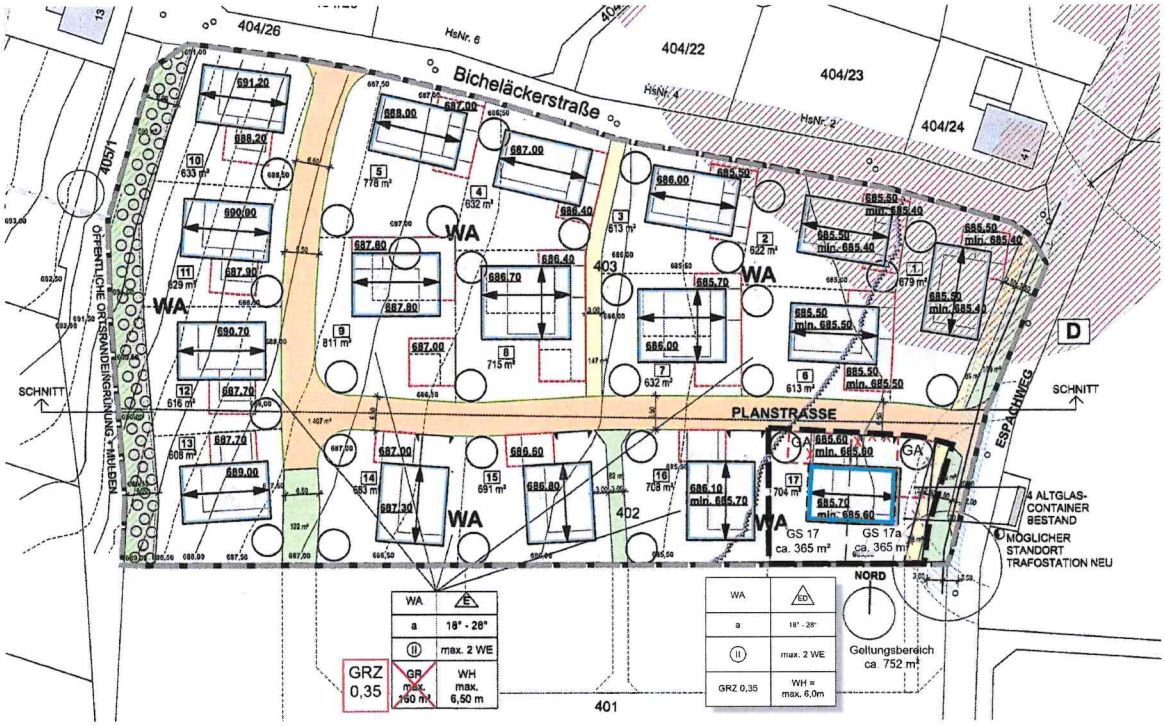


Abbildung 2: Änderungsumfang der 2. Änderung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Parzellengrößen zwischen 610 und 710m² vorgeschlagen. Im Geltungsbereich soll gemäß den Festsetzungen eine lockere Einzelhausbebauung mit Freiräumen und Blickbezügen in die Landschaft entstehen. Zu diesem Zweck sind nur Einzelhäuser in räumlich begrenzten Baufeldern zulässig.

Um die Bebauung in einer Parzelle an den Bedarf anzupassen, soll diese Parzelle geteilt und mit einem Doppelhaus bebaubar werden. Hierfür soll ein Teilbereich des östlich verlaufenden Fuß- und Radwegs in die Parzelle einbezogen werden, da die geteilten Grundstücke ansonsten für die beabsichtigte Bebauung relativ schmal würden.

Entsprechend soll die Festsetzung für den öffentlichen Weg in dem Bereich entfallen. Da von einer Erweiterung des Baugebiets in Richtung Süden zwischenzeitlich abgesehen wird, hat der Entfall des Radwegs keinen wesentlichen Einfluss auf die Öffentliche Erschließung des Gebietes bzw. dessen Umfeld.

Aufgrund der Erweiterung der Parzelle und der Anordnung der Baufenster in den Parzellen im nordöstlichen Bereich, soll das Baufenster marginal geschoben werden, um zwei gleich große Grundstücke zu erhalten. Das Baufenster wird dabei nicht vergrößert, so dass der Gesamtbaukörper der beiden Doppelhäuser als ein größeres Einfamilienhaus wahrgenommen und der kleinteilige Charakter des Gebiets beibehalten wird. Durch die einheitliche Gestaltung der jeweiligen Doppelhaushälften fügt sich der Baukörper darüber hinaus in die umgebende Bebauung ein.

Wie bei dem Baufenster sollen die Flächen für Garagen/Carports ebenfalls angepasst werden, um eine Zufahrt auf dem einen Grundstück zu ermöglichen. Für die zwei Doppelhaushälften soll eine weitere Begrenzung für Carports und Garagen eingefügt werden, da anderenfalls auf dem Grundstück 17a nur offene Stellplätze möglich wären. Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke und die Positionierung der Garagen/Carports kann der Zufahrtsbereich entfallen, ohne dass sich dies auf den beabsichtigten Hofcharakter der Parzellen 14 bis 17 auswirkt.

Damit bleibt das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung auch in der gegenständlichen 2. Änderung unverändert erhalten.

6 Naturschutzfachliche Belange

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bicheläcker II" ist keine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB), da diese gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. Die naturschutzfachlichen Belange wurden überschlägig geprüft. Es konnte kein Konflikt zu den Schutzgütern festgestellt werden.

Die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bicheläcker II" sind sehr gering, da sich der Änderungsbereich nur auf einen kleinen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans erstreckt.