

# **GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES**

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350



## **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER EHEMALIGEN GEMEINDE PESSENBURGHEIM**

DER GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG UMFASST DEN GESAMTEN UMGRIFF.

- A) BEGRÜNDUNG**
- B) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG (BISHER RECHTSVERBINDLICH)**
- C) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG 1. ÄNDERUNG**
- D) VERFAHRENSVERMERKE**

**ENTWURF VOM: 27.09.2016**

# **A) BEGRÜNDUNG**

## **1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und städtebauliche Zielsetzung**

### **Begründung:**

Ein Eigentümer eines bestehenden Wohnhauses im Bebauungsplangebiet Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pessenburgheim möchte seinen Wohnraum erweitern.

Momentan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Mischform mit zwei- und eingeschossiger Bauweise vorhanden. Das städtebauliche Konzept soll nun auf das gesamte Bebauungsplangebiet ausgebaut werden. Im Zuge dessen möchte die Gemeinde Holzheim im gesamten Bebauungsplangebiet eine Nachverdichtung vornehmen. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

In Vorbesprechungen wurde vom Landratsamt Donau-Ries empfohlen, die städtebaulichen Ziele im Zuge eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zu verfolgen.

Nach § 13 a BauGB kann die Änderung für die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

## **2. Vorprüfung gemäß § 13 a (1) BauGB**

- 2.1. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.200 m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist deshalb nicht begründet.
- 2.3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes betroffen.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Holzheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13 a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## **B) SATZUNG**

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pessenburgheim.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pessenburgheim besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dem dargestellten Änderungsbereich und den Verfahrensvermerken.

### Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert am 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

### Hinweise

#### § 13 a BauGB

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

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Bedingt durch die Nachbarschaft sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

#### Wasserrecht:

##### *1. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## *2. Niederschlagswasserversickerung*

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB fest. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummer 8 TF, 613/1, 613/3, 613/2, 615/1, 5 TF, 611 TF, 610 TF, 609/1 und 609 TF, alle Gemarkung Pessenburgheim.

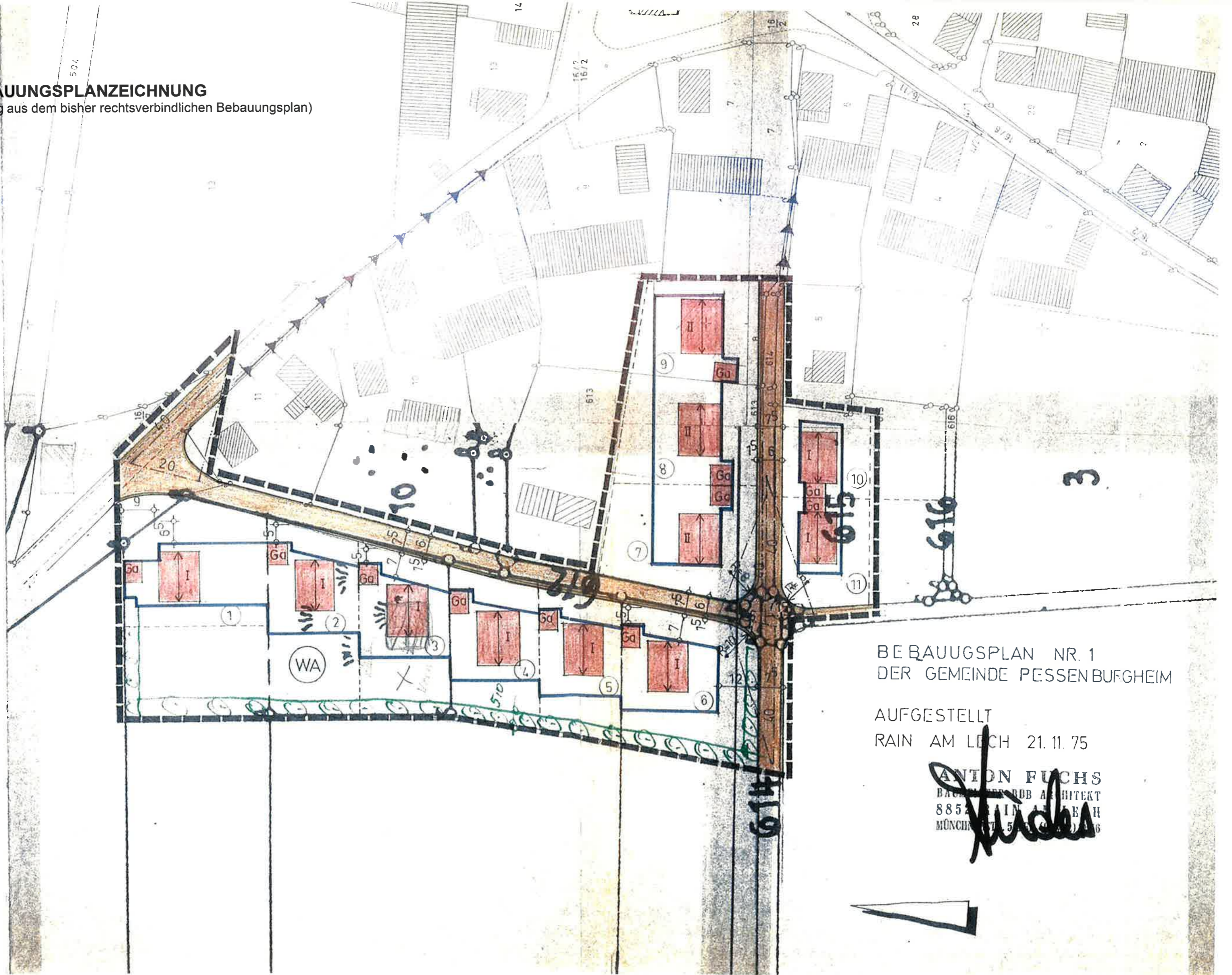
## **Planzeichnung:**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die nachfolgende Planzeichnung wie folgt geändert:



**C) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG**

(Auszug aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan)



BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
DER GEMEINDE PESSENBURGHEIM

AUFGESTELLT  
RAIN AM LECH 21. 11. 75

ANTON FUCHS  
BREMEN-ROBB ARCHITEKT  
88521 RAIN AM LECH  
MÜNCHEN 50 11 1976  
*Anton Fuchs*







Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die ursprünglichen Festsetzungen der bisherigen Planzeichnung außer Kraft.

Die bisherigen Rechtsgrundlagen, Planzeichnung, und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pessenburgheim behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

**AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Holzheim, den ...28.09.16.....



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister





## E) VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauBG) im beschleunigten Verfahren in der öffentlichen Sitzung vom 30.08.16 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pessenburgheim beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 31.08.16 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.08.16 wurde mit Planzeichnung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.16 bis einschließlich 21.09.16... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.08.16... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.08.16... bis einschließlich 21.09.16... durchgeführt.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung i. d. F. v. 27.09.16... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.16... als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Holzheim, den 28.09.16.....

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



### 4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.09.16... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pessenburgheim mit Begründung und Planzeichnung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain und im Rathaus der Gemeinde Holzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Holzheim, den 30.09.16.....

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

