

Sachgebiet

Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Herr Zimmermann

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat	12.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Beschluss zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "Langenbruck Süd-Ost"

Anlagen:

- 1 - Bebauungsplan
- 2 - Begründung
- 3 - Vorprüfung

Sachverhalt:

Es ist ein Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ erforderlich. Der Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich über den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

An der Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurden folgende Fachstellen beteiligt:

- **Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Stellungnahme vom 03.09.2024:**
„die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zur Vorprüfung - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ – im Bereich der Gemarkung Langenbruck an der BAB A 9 wie folgt Stellung: Die Vorprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ ergibt einen Abstand von ca. 470 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A 9 und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches (40 m Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs.2 FStrG. Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind somit nicht betroffen.“
- **Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm, Waaler Gruppe, Stellungnahme vom 16.10.2024:**
Keine Einwände.
- **Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm (Bauleitplanung), Stellungnahme vom 24.09.2024**
Im Rahmen der Erstellung der Bauleitplan-Unterlagen hat sich ergeben, dass die zulässige Grundfläche bei ca. 30.000 m² liegt. Der Markt Reichertshofen möchte daher wissen, ob für die Planung Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen.

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Eingriffs- Ausgleichsregelung hat Gültigkeit und ist durchzuführen.

Erläuterung:

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB bei bis zu 20.000 m² Grundfläche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die Gesamtgrundfläche wohl bei etwa 30.000 m² liegt, gilt jedoch § 13a Abs.1 Satz 2 Nummer 2 BauGB. Das bedeutet, dass im folgenden Verfahren die Eingriffs- Ausgleichsregelung Gültigkeit hat und diese durchgeführt werden muss.

- **Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm (Untere Immissionsschutzbehörde), Stellungnahme vom 19.09.2024**
Der BP „Langenbruck Süd-Ost“ wurde mit Bekanntmachung vom 26.11.1982 rechtskräftig. Die 3. Änderung dient der Nachverdichtung innerhalb des bereits weitgehend bebauten Geltungsbereiches und beschränkt sich auf die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude.
Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der südöstliche Teil als Mischgebietsfläche (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Laut Entwurf der WipflerPLAN Planungsgesellschaft GmbH wird aufgeführt, dass das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist. Auf den Widerspruch wird hingewiesen. Ändert sich die Gebietsarteinstufung so ändert sich immissionsschutzrechtlich auch die Schutzwürdigkeit gegenüber Lärmimmissionen.
Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Langenbruck Süd-Ost" besteht aus der Sicht der

Immissionsschutztechnik keine Bedenken, falls eine Änderung der Gebietsarteinstufung ausgeschlossen ist.

- **Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm (Untere Naturschutzbehörde), Stellungnahme vom 11.09.2024:**
Naturschutzrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.
Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
- **Planungsverband Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 09.09.2024:**
Keine Einwendungen.
- **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 03.09.2024:**
„aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zur Vorprüfung des o.g. Bebauungsplans als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Änderung dient dazu im weitestgehend bebauten Geltungsbereich die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu ändern. Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß § 51 WHG, eines Heilquellenschutzgebietes gemäß § 53 Abs. 4, sowie eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 WHG oder einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung oder die Schutzgüter Boden oder Wasser sind durch die Änderung der o.g. Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu erwarten. Ebenso sind keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kam ebenso zu der Einschätzung, dass die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.
Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.“

Die Vorprüfung erlangt unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Aus den vorgetragenen Stellungnahmen ergibt sich, dass die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu beteiligenden Fachstellen keine durchgreifenden Einwände gegen diese Vorprüfung erhoben haben. Aufgrund des Einwandes der Unteren Immissionsschutzbehörde wird die Vorprüfung nochmals angepasst, da nicht beabsichtigt war, das bisherige Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Der vom Landratsamt angesprochene Ausgleichs-Tatbestand wird in der Begründung thematisiert. Nachdem durch die geänderten Festsetzungen keine zusätzlichen Versiegelungen entstehen, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Insgesamt wäre demnach keine Umweltprüfung durchzuführen, was die Verwaltung empfiehlt.

Die Planunterlagen wurden für die Gremiumsmitglieder vorab in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Vorschlag zum Beschluss:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ für den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird beschlossen.

Es sollen die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die zulässigen Dachformen geändert werden.

Aufgrund der Ergebnisse der vorgenommenen Vorprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchzuführen.