

GEMEINDE KIRCHWEIDACH
Landkreis Altötting



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
„Bahnhofstraße West“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

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

Kirchweidach, 17.06.2025

Agnes Grafetstetter

Gemeinde Kirchweidach
Landkreis Altötting

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB

Begründung

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchweidach hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ zu ändern. Das geplante Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchweidach als Mischgebiet ausgewiesen.

2. Anlass und städtebauliche Ziele

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

Bisher ist der östliche Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und der westliche Geltungsbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Um der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen, soll der Änderungsbereich ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ erforderlich.

3. Änderungsbereich

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst die Flur-Nrn. 643/1 und 643/7, Gemarkung Kirchweidach mit einer Flächengröße von 2.468 m². Außerhalb dieses Bereichs behalten die bisherigen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Baurechtlicher Rahmen

Bei der vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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 m², 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung im östlichen Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im westlichen Geltungsbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die tatsächliche bauliche Nutzung entspricht aber im westlichen Geltungsbereich des Geltungsbereiches einem allgemeinen Wohngebiet. Mit der 2. Änderung wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um der aktuellen Nutzungssituation Rechnung zu tragen.

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.

Die Baufenster werden bewusst großzügig gefasst, um eine flexiblere Bebauung und Nachverdichtung (Flächensparen) zu ermöglichen. 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 begrenzten Umfang auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um Nachverdichtung und Flächensparen nicht durch Lageeinschränkungen zu behindern.

Für den Änderungsbereich wird ein baumwurfgefährdeter Bereich mit einer Tiefe von 10,00 m festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen 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. 16 „Bahnhofstraße West“ bei dieser 2. Änderung mitaufgeführt.

6. Grundzüge der Planung

Als Grundzüge der Planung sieht die Gemeinde die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA) an.

7. 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 2. Änderung ermöglichte Nachverdichtung gegeben.

8. Abwägung von Umweltauswirkungen

Durch die 2. Änderung ergibt sich keine wesentlich stärkere Überbauung. Die möglichen Flächeninanspruchnahmen werden durch die 2. 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 05. AUG. 2025


Robert Moser
Erster Bürgermeister

