

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“**

---

### **Vorbemerkung**

Am 06.03.2017 hat der Ausschuss für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz des Marktes Kipfenberg den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Demnach sollen die Festsetzungen zu den Garagen sowie zur Höhenlage der Gebäude in geänderter Form festgesetzt werden.

### **Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz des Marktes Kipfenberg hat in der Sitzung vom 06.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Satz 2 abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 08.08.2017 bis 07.09.2017 gegeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 27.07.2017 bis 28.08.2017 gegeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

Der Markt Kipfenberg hat mit Beschluss des Ausschusses für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz vom 18.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2017 als Satzung beschlossen.

Mit der Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit ortsüblicher Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

### **Ziele der Bebauungsplanänderung**

Nach dem Satzungsbeschluss vom 01.06.2015 hat der Markt Kipfenberg mittlerweile die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung des Gebietes hergestellt, sodass mit dem Bau der ersten Wohnhäuser begonnen werden kann. In Vorbereitung der ersten Bauantragsunterlagen zeigt sich, dass einzelne Bauwerber ihr Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Höhenlage der Gebäude nicht realisieren können.

Um den Wünschen der Bauwerber nachzukommen und die Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen hat der Markt Kipfenberg beschlossen, die textlichen Festsetzungen zu ändern.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“**

---

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich die textlichen Festsetzungen zu den Garagen sowie zur Höhenlage der Gebäude korrigiert wurden, entstand keine Änderung der naturschutzfachlichen Belange.

Da das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde, wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a abgesehen. Ebenso ergaben sich keine Änderungen der ursprünglich festgestellten artenschutzrechtlichen Belange, sodass für die 1. Änderung des Bebauungsplans keine erneute artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet wurde.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.

Seitens des Landratsamtes Eichstätt zeigt Einverständnis mit der geplanten Bebauungsplanänderung, bei Berücksichtigung mehrerer Punkte. Zum einen wurde ein 15 m Abstand zur Kreisstraße gefordert. Weiter werden neue Einzelzufahrten und Einzelzugänge zur Kreisstraße nicht gestattet. Die Erschließung hat über die bereits vorhandene Erschließungsstraße zu erfolgen. Weiter wurde auf ausgehende Emissionen von der Kreisstraße hingewiesen.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgewogen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich den Bezug der Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäude zur Höhenlage der Erschließungsstraße. Alle anderen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bleiben unberührt. Die Forderung des Landratsamtes Eichstätt, dass die Baugrenze der östlichen Grundstücke mindestens 15 Meter vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt sein müsste, widerspricht den bisherigen Festlegungen des Bebauungsplanes. Auch wurden bereits erste Baugenehmigungen in diesem Bereich erteilt. Im Rahmen einer Abstimmung mit dem Planer und dem Landratsamt wurde auch darauf hingewiesen, dass an der Westseite der Kreisstraße eine 2,0 bis 3,0 m hohe Böschung vorhanden ist. Die ist mit altem Baumbestand bewachsen der, auch gemäß den Vorgaben im Bebauungsplanverfahren, zu erhalten ist. Somit ist eine bauliche Erweiterung der Kreisstraße in diesem Bereich kaum vorstellbar. Auf die Emissionen (Lärm) durch die Kreisstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen. In Abstimmung mit der Umweltabteilung des Landratsamtes wurde ein entsprechender Lärmschutz bereits vorgesehen. Unter diesen Rahmenbedingungen wird seitens des Landratsamtes ein reduzierter Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand der Kreisstraße akzeptiert. Mit dem in der bestehenden Planung vorhandenen Abstand von ca. 9 Metern besteht Einverständnis. Es ist keine Anpassung der Baugrenze notwendig.

Bezüglich neuer Einzelzufahrten und Einzelzugängen zur Kreisstraße war keine Änderung erforderlich, da bereits in den Textlichen Festsetzungen festgelegt ist, dass von der Ingolstädter Straße keine Zufahrten zulässig sind.

Auch die Erschließung ist der Begründung bereits erläutert.

Die Hinweise zu den ausgehenden Emissionen der Kreisstraße wurden zur Kenntnis genommen.

Kipfenberg, den

---

C. Wagner, 1. Bürgermeister