



Gemeinde **BLINDHEIM**

4. Änderung

Bebauungsplan Wohngebiet „Wiesäcker“ in Wolpertstetten

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

B e g r ü n d u n g

Entwurf vom

22.11.2017

KAPFER INGENIEURE GMBH & CO.KG
OTTO-BRENNER-STRASSE 12 * 89407 DILLINGEN
TELEFON 09071/770070 * TELEFAX 09071/7700720



1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Bebauungsplanänderung und ihre Begründung sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.
- **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) Art. 79 + 81 der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert vom 24.07.2015 (GVBl S. 296).
- **Gemeindeordnung** Art. 23 der für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)

2. Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 32, 32/1, 32/2, [32/3](#), [32/4](#), [32/5](#) und Teilbereiche der Fl. Nrn. 33, 34 und 81 alle in der Gemarkung Wolpertstetten.

Der Geltungsbereich des Baugebietes ist in der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeiteter Planzeichnung im M 1:1000 in der Fassung vom 22.11.2017 dargestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen, den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der beiliegenden Begründung.

3. Ziel und Zweck der Planungsänderung

Der Gemeinderat von Blindheim hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesäcker“ vom 03.12.2013 (3. Änderung) in der Gemeinde Blindheim, OT Wolpertstetten, dahingehend zu ändern, dass die Gestaltung der Wohngebäude den Festsetzungen anderer Wohngebiete in der Gemeinde Blindheim und deren Ortsteile angepasst werden.

Dadurch soll erreicht werden, dass den nach Bauplätzen Suchenden eine nahezu uneingeschränkte Gebäudegestaltung im Baugebiet „Wiesäcker“ ermöglicht wird.

Zu diesem Zweck wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert.

Ebenfalls umfasst die Änderung eine Anpassung der Baugrenze und Neuparzellierung der östlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke.

Damit ist auch eine geringfügige Ausdehnung des Geltungsbereiches in Richtung Osten verbunden.

4. Beschleunigtes Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn weniger als 20.000 m² Grundfläche unter Berücksichtigung mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. (§ 13a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB).

Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der geringen Größe des Planbereiches erfüllt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt sind keine Lebensräume geschützter Arten (Fledermausarten, Vogelarten) betroffen. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch das in seiner Bauweise geringfügig geänderte Wohngebiet und die geringfügige Änderung der Verkehrsflächen sind deshalb zu vernachlässigen. Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6.1 – 2.6.9 BauGB werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Planbereich sind keine Nutzungen zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP bedürfen (§ 13a Abs. 1 Satz 3).

Weiter wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 abgesehen.

Der § 4 c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden (§ 13 a Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB).

5. Flächennutzungsplan

Der gesamte Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umweltqualität.

Die Planänderung führt nicht dazu, dass im Vergleich mit der bisherigen Planung, zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter entstehen können. Es bestehen ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die durch die Änderungen bedingt wäre.

Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft Flora und Fauna zugelassen.

Blindheim, den2018

.....
Jürgen Frank, 1.Bürgermeister

Planer:


.....
Johann Kapfer