

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## „Taubenfeld-Westl. der Ernstkirchner-Str. – Im Felgen“, 2. Änderung

Gemeinde Sommerkahl



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Planung:



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 06021 / 5 48 74 \* Fax: 5 68 27  
e-mail: [planungsbüro-wilz@t-online.de](mailto:planungsbüro-wilz@t-online.de)

Verfahren: Gemeinde Sommerkahl  
Schulstraße 12  
63825 Sommerkahl

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	3
2.1 .....	3
2.2 Geltungsbereich und Größe.....	3
3. Vorgaben übergeordnete Planungen und Erforderlichkeit.....	4
3.1 Rechtsgültiger Regionalplan.....	4
3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan.....	4
4. Gründe für die Bebauungsplanänderung.....	5
5. Anlass und Planungsaufgabe.....	5
6. Planungsziel.....	6
7. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungs- planes.....	6
8. Bauleitplanverfahren.....	7
9. Verfahrensübersicht.....	8

## 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S.2586)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010, GVBl. S. 66.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

**Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005.

## 2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 2.1 Lage

Das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Bebauungsrand von Sommerkahl zwischen der Ernstkirchner Straße im Westen, der Schwedenstraße im Süden und dem Alten Kirchweg im Nordosten, der heute als Feldweg dient. Die Erschließung erfolgt über die genannten Straßen von Norden und Süden bzw. über die bereits z.T. ausgebaute Straße „Im Felgen“ in der Mitte des Gebietes.

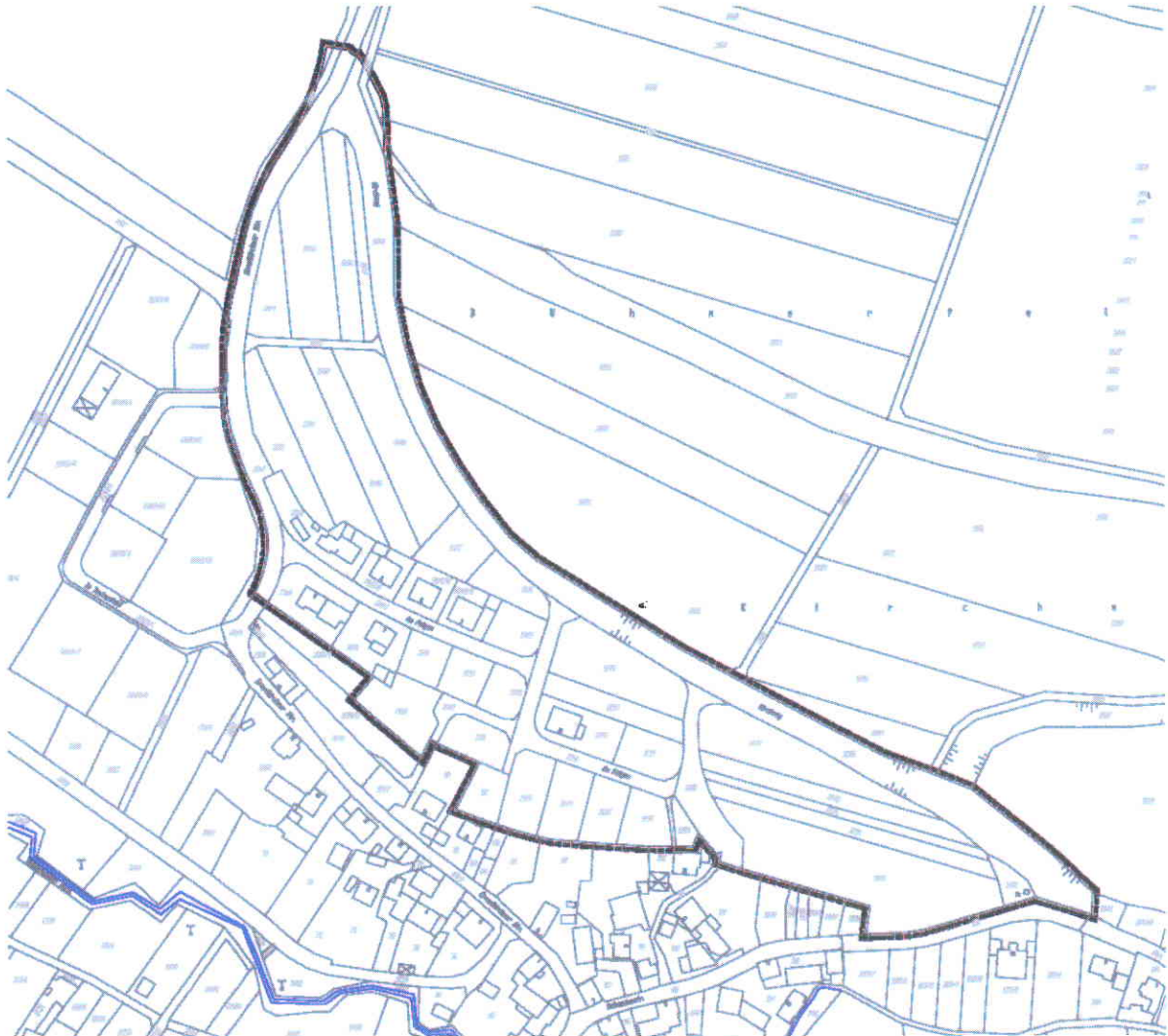
Die Entfernung vom Plangebiet zur Gemeinde Schöllkrippen beträgt ca. 2 km.

### 2.2 Geltungsbereich und Größe

Die Planfläche hat bei einer Länge von 600 m und einer Breite bis 110 m eine Gesamtgröße von ca. 5,31 ha. Sie liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des am 30.01.2009 als Satzung beschlossenen bisherigen Bebauungsplans.

Das Gebiet liegt auf einem mit etwa 10 % nach Nordosten ansteigenden Hang, der im nördlichen Teil allmählich in eine langgestreckte Kuppe übergeht.

Die Nutzung wird im Norden von Ackerland und intensivem Grünland geprägt. In der Mitte stehen bereits einige Häuser, die von der Ernstkirchner Straße über die hier beginnende Straße „Im Felgen“ erschlossen werden. Südlich bzw. östlich davon liegen mehr oder weniger intensiv genutzte Wiesen und Pferdekoppeln, die etwa zur Hälfte mit Obstbäumen bestanden sind.



### **3. Vorgaben Übergeordnete Planungen und Erforderlichkeit**

#### **3.1 Rechtsgültiger Regionalplan**

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

### 3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Die Änderung des o.a. Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl entwickelt, in dem dort ein „Wohngebiet“ dargestellt ist.

### 3.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“ gelten die getroffenen Regelungen; die Regelungen des 1. Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“ von 2008 und 1999 fort, soweit solche der eingangs genannten Änderung und Ergänzung nicht entgegenstehen.

## 4. Gründe für die Bebauungsplanänderung

Im Zuge des Umlegungsverfahrens und den damit verbundenen Erörterungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern hat sich ergeben, dass der Bebauungsplan in verschiedenen Bereichen einer Änderung / Anpassung bedarf.

Der Gemeinderat in Sommerkahl hat hierzu in der Sitzung am 06.06.2011 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

## 5. Anlass und Planungsaufgabe

Durch Grundstückserwerb und Grundstücksverschmelzungen bedingt dies die o.g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld – Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“, in einem Teilbereich.

Des weiteren sollen folgende Wünsche / Anregungen der Bürger berücksichtigt werden:

Durch die neu geschaffenen Grundstückszuschnitte und den damit verbundenen nicht zu realisierenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen sollen durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in einem Teilbereich die Voraussetzungen einer bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung geschaffen werden.

## **6. Planungsziel**

Ziel der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die Ergebnisse des Umlegungsausschusses anzupassen.

Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die seit Rechtskraft des Bebauungsplanes eingetretenen Entwicklungen. Hierdurch sollen kostenintensive Befreiungsverfahren im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens überflüssig gemacht werden.

??????

## **7. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtige Ziele des Bebauungsplans**

Teile der dargestellten privaten Grünfläche wird in öffentliche Grünflächen umgewidmet. Städtebaulich ist dies besonders positiv zu bewerten, da die Pflanzung und Pflege in „Gemeindehand“ bleibt und dadurch gewährleistet werden kann, das die Grünflächen hergestellt und gepflegt werden.

Die Baugrenzen und benötigte Grundstücksflächen werden dem benötigten Bedarf angepasst und dementsprechend geändert.

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche in Form eines Fußweges vorgesehen, die der Verlegung von öffentlichen Entsorgungsleitungen dient.

Es wird ein Leitungsrecht vorgesehen, die der Verlegung von öffentlichen Entsorgungsleitungen dient.

Es wird ein öffentlicher Weg als Privatweg geändert.

Es wird die Festsetzung des Kniestocks gestrichen, um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewähren.  
Städtebaulich ist lediglich die Festsetzung der Wandhöhe ausschlaggebend.

Die 2. Änderung 2011 befindet sich im Zentrum des rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplans Änderung und Ergänzung 2008.

Durch die geplanten Änderungen ist keine wesentliche Veränderung gegenüber der bestehenden Planung vorgesehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht berührt.

## **8. Bauleitplanverfahren**

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt mit der Konsequenz, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.
- von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden kann.

Dies ist grundsätzlich dann möglich, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Änderung von privaten Grünflächen in öffentliche Grünflächen, die Eintragung einer Baulast für die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen, durch die Eintragung eines öffentlichen Wegs für die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen sowie die Verschiebung der Baugrenzen in einem kleinen Teilbereich wird die planerische Grundkonzeption nicht berührt.

## 9. Verfahrensübersicht:

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates 06.06.2011
- Amtliche Bekanntmachung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung
- Satzungsbeschluss
- Amtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten

Aufgestellt: Goldbach, den 24.06.2011

Goldbach,

Sommerkahl,



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 156  
68773 Goldbach

Fon: 06021 / 5 48 74 \* Fax: 5 68 27  
e-mail: planungsbüro-wilz@t-online.de

*Albin Schäfer*

.....  
(Albin Schäfer, 1. Bürgermeister)