



## **MARKT REICHERTSHOFEN**

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „LANGENBRUCK SÜD-OST“ – 3. ÄNDERUNG**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 12.11.2024

Projekt-Nr.: 2013.239

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Reichertshofen**

Schlossgasse 5  
85084 Reichertshofen  
Telefon: 08453 512-0

E-Mail: [info@reichertshofen.de](mailto:info@reichertshofen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Änderungsplanung</b> .....	<b>4</b>

### Anlagen

Anlage : Vorprüfung des Einzelfalles

## 1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ wurde mit Bekanntmachung vom 26.11.1982 rechtskräftig.

Am 12.12.2023 wurde vom Marktgemeinderat Reichertshofen einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt.

In der Sitzung am 12.11.2024 hat der Marktgemeinderat die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ beschlossen.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Formulierung der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, sowie die Festsetzungen der Dachformen.

## 2 Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme zur Nachverdichtung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Das beschleunigte Verfahren findet ebenfalls Anwendung bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 9 ha, das Nettobauland ca. 7,5 ha.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) ist mit 0,4 festgesetzt.

<b>Nettobauland</b>	<b>Zulässige Grundflächenzahl</b>	<b>Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO</b>
ca. 7,5 ha	0,4	ca. 30.000 m <sup>2</sup>

Es ist daher die Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich (siehe Anlage 1 der Begründung). Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zur Anwendung.

Die Prüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderungsplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalles

beteiligt. Es wurden keine durchgreifenden Bedenken vorgebracht. Ein Hinweis auf die festgesetzte Art der Nutzung führte zu einer redaktionellen Anpassung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Durch die geplanten Änderungen sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten, sodass auch im vorliegenden Verfahren gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nummer 2 BauGB kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

### 3 Ziele der Änderungsplanung

#### 1. Zahl der Wohneinheiten

Die 1. Änderung des BP Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ welche seit dem 17.01.1997 rechtsverbindlich ist, setzt zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten fest:

„Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig, maximal 4 Wohneinheiten auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen.“

Der Passus „maximal 4 Wohneinheiten auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen“ soll gestrichen werden, da dieser unklar und rechtlich kritisch beurteilt wird.

Festsetzungen in Bebauungsplänen bedürfen einer Rechtsgrundlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Dieser ermöglicht die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Nach der Rechtsprechung ist auch eine Verhältniszahl in der Weise möglich, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist.

Eine Wohnungsanzahl pro (Bau)-Grundstück hingegen wird von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht abgedeckt.

Die geänderte Festsetzung lautet:

„Pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig, maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude.“

#### 2. Dachformen

Der Bebauungsplan lässt als Dachformen derzeit nur Sattel- oder, bei Erdgeschossbauten, Walmdächer zu.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Festsetzung dahin gehend geändert, dass unabhängig von der Geschossigkeit Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen werden.

Die Dachneigung wird unabhängig von der Geschossigkeit auf max. 42° festgesetzt.

Bei Nebenanlagen, Garagen, Carports, Tiefgaragenabfahrten und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen) werden auch andere Dachformen und –neigungen zugelassen.