

## D) Begründung zur B-Plan-Änderung

der GEMEINDE RATTENKIRCHEN

### 3. ÄNDERUNG

Geändert Ä vom 20.07.2016  
am 15.03.2017

für das Gebiet: **„RATTENKIRCHEN, BAUGEBIET II“**

umfassend die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "RATTENKIRCHEN, BAUGEBIET II" der Gemeinde Rattenkirchen i.d. Fassung vom 05.12.1991 (mit 1. und 2. Änderung).

#### 2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen und Lösungen gefunden werden, die sowohl öffentlichen als auch privaten Belangen im gesamten Plangebiet gerecht werden. Der bisher rechtskräftige B-Plan und die Änderungen Deckblatt 01 bis 02 werden für den Änderungsbereich durch die 3. Änderung ersetzt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind bis auf die Parz.Nrn. 9, 13 und 21 bis 26 bereits alle bebaut.

Es bestehen jedoch Abweichungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes von 1991 – insbesondere passen im Planteil Grundstücks- und Baugrenzen mit der aktuellen DFK nicht überein und verhindert die hohe und heute nicht mehr zeitgemäße Festsetzungsdichte wirtschaftliche Lösungsmöglichkeiten zur Erweiterung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Um für diese „Konflikte“ Lösungsmöglichkeiten anzubieten, erfolgt diese B-Planänderung mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung im Sinne des LEP Nr. 3.2 zu schaffen.

Durch zulässige Anhebung der Wandhöhe und der GFZ von 0,40 auf 0,50 soll die Verdichtung vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden.

Die lt. Festsetzungs- Ziffn. 2.1 u. 2.3 zulässigen Abweichungen bei Abstandsflächen für ~~Wintergärten und bei~~ Aufstockung bestehender Grenzgaragen erfolgen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Sie sind städtebaulich begründet, da mit geringem wirtschaftlichem Aufwand zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### Zu Festsetzung 29.01:

Bei den in Festsetzung 29.01 geforderten niveaugleichen Geländeanschlüssen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen sind hangseitige Anschlüsse wegen möglicher und teils bereits vorhandener Schutzmaßnahmen gegen abfließendes Oberflächenwasser von angrenzenden höherliegenden Grundstücken nicht enthalten.

Grünflächen zur räumlichen Gliederung der Siedlung und Abschirmung zum Rand des Baugebietes werden unverändert in die Planung übernommen. Da auch der Geltungsbereich der Änderung unverändert mit dem ursprünglichen B-Plan ist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### 3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

**4. Verfahrenshinweise:**

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich und die Grundflächenzahl von max. 0,40 bleiben unverändert zum B-Plan von 1991. Die durch diese Änderungen mögliche Nachverdichtung wird vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

**Satzungsbeschluss v. 15.03.2017:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Textteil und Begründung eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Geänderte und ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Der Planteil ist unverändert, bis auf eine Flächenvergrößerung des Planzeichens Nr. 4.1 bei Parz. Nr. 4 an der Südgrenze..

**Anlagen:**

Schemaschnitte 1

Schemaschnitt 2

Schwindegg, **20.07.2016**

Rattenkirchen, den .....

**Satzung i.d.F.v. 15.03.2017**

Der Planverfasser:



.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner



.....  
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister