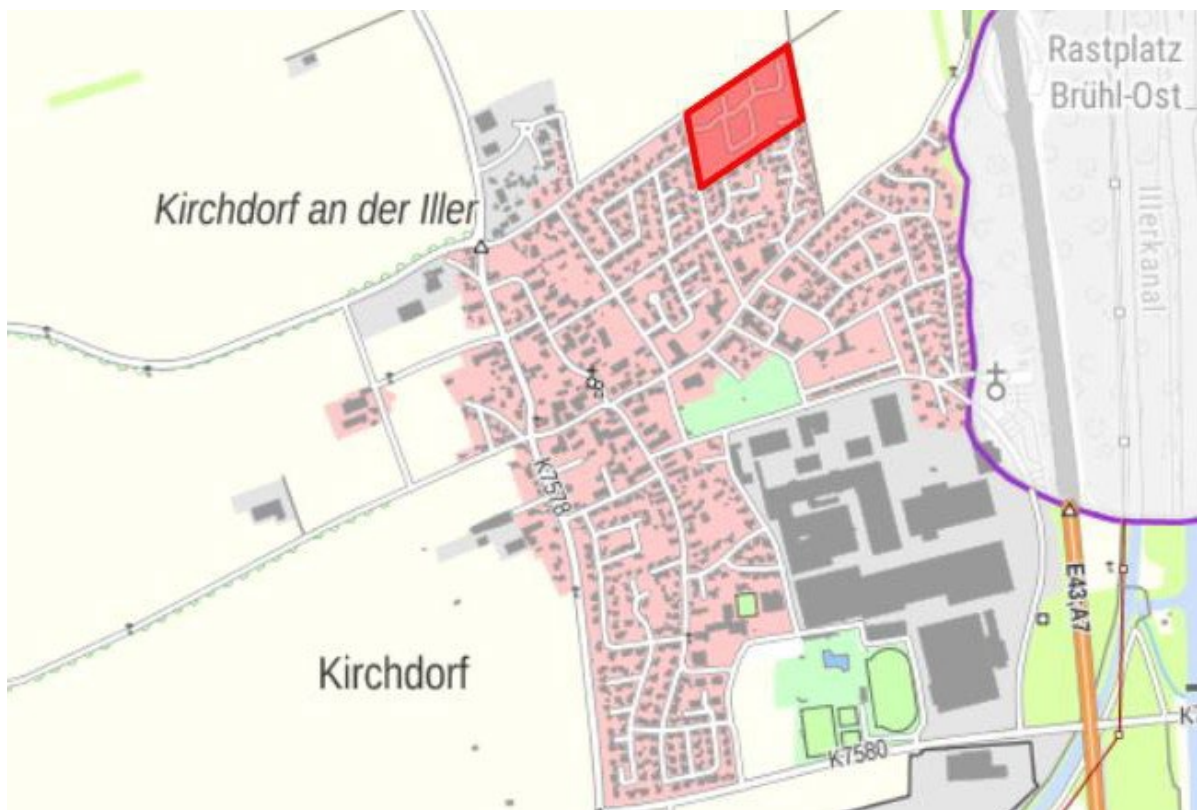


Kirchdorf an der Iller

1. Änderung Bebauungsplan "Kratzer I"

Satzung und Begründung
18.05.2021



GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan "Kratzer I"
Satzung und Begründung
18.05.2021

AUFTRAGGEBER

Kirchdorf an der Iller
Rathausstraße 11
88457 Kirchdorf an der Iller

Telefon: 07354 9332-0
Telefax: 07354 9332-190

E-Mail: info@kirchdorf-iller.de
Web: <https://www.kirchdorf-iller.de>

Vertreten durch: Bürgermeister
Rainer Langenbacher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 18.05.2021

Katharina Munz
M.Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	4
1	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
C	Begründung	6
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
2	Lage und Gebietsbeschreibung	7
3	Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	7
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
5	Beschreibung der textlichen Planänderung	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des allgemeinen Wohngebiets „Kratzer I“ (nicht maßstäblich)	7
Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Illertal	8

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ in einer öffentlichen Sitzung am 18.05.2021 als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ umfasst vollumfänglich den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kratzer I“, in der Fassung vom 23.06.2015. Der Bebauungsplan gilt auf Grundstücken mit den Flurnummern 2084 bis 2118 sowie der Flurnummer 1146 der Gemeinde Kirchdorf an der Iller und hat eine Gesamtfläche von rund 3,65 ha. Von der 1. Änderung betroffen ist eine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, wobei ausschließlich die Festsetzung des Bezugspunktes für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe verändert wird.

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ besteht aus der Satzung vom 18.05.2021 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und einer beigefügten Begründung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.

-
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
 - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ gemäß §13 BauGB, bestehend aus Satzung und Begründung in der Fassung vom 18.05.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf an der Iller, den 19.05.2021

Bürgermeister Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ gemäß §13 BauGB der Gemeinde Kirchdorf an der Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 27.05.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf an der Iller, den 19.05.2021

Bürgermeister Rainer Langenbacher

B SATZUNG

Bei der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ handelt es sich um eine ausschließlich textliche Änderung zum Maß der baulichen Nutzung, welche den vorgegebenen oberen Bezugspunkt bei der Berechnung der zulässigen Gebäudehöhen neu definiert. Alle weiteren textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kratzer I“ der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, in der Fassung vom 23.06.2015, bekannt gemacht am 02.07.2015, gelten vollumfänglich weiter.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1) a BauGB und § 16 (2) und 18 Bau NVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe)

WA 1 max.: 8,00 m

WA 2 max.: 9,80 m

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird wie folgt gemessen:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses
(Erdgeschossrohfußbodenhöhe)
Höhenangabe auf der Grundlage des DHHN 12
- Oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut am First

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Gemeinde Kirchdorf hat am 09.03.2021 in einer öffentlichen Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ beschlossen. Grund für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ sind baurechtliche Probleme, die sich bei Baugenehmigungsverfahren in Hinsicht auf die Bezugspunkte für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhen ergeben haben. Im Zusammenhang mit der Vorlage von Bauanträgen ist hierbei aufgefallen, dass eine unscharfe Formulierung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen könnte, dass die vom Gemeinderat festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen von 8,0 m bzw. 9,8 m bei Ein- und Zweifamilienhäusern überschritten werden.

2 Lage und Gebietsbeschreibung

Das Wohngebiet „Kratzer I“ (WA) liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, welches den unmittelbaren Wohnbedarf im Gemeindegebiet abdecken soll. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Kratzer I“ umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und schließt unmittelbar im Süden und Westen an bestehende Wohngebiete an. Im Norden und Osten vom Plangebiet „Kratzer I“ liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende nordöstliche Ortsrand wird voraussichtlich längerfristig der Abschluss des Siedlungskörpers der Gemeinde Kirchdorf an der Iller im Nordosten darstellen. Aufgrund der Nähe zur Dettinger Straße (K7578) und seiner Randlage hat das Plangebiet große Wirkungskraft für die Wahrnehmung des Ortsrandes für den einfahrenden Verkehr und ist damit im Norden ortsbildprägend.



Abbildung 1: Lage des allgemeinen Wohngebiets „Kratzer I“ (nicht maßstäblich)

3 Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem wird gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Gemeindeverwaltungsverband Illertal besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III – 2. Änderung aus dem Jahr 2018. Darin ist der Geltungsbereich „Kratzer I“ bereits als geplantes Wohngebiet gekennzeichnet und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung geschaffen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kratzer I“ in der vorliegenden 1. Änderung weiter rechtskräftig bestehen bleibt, bedeutet die Änderung keinen Nutzungskonflikt im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplans.

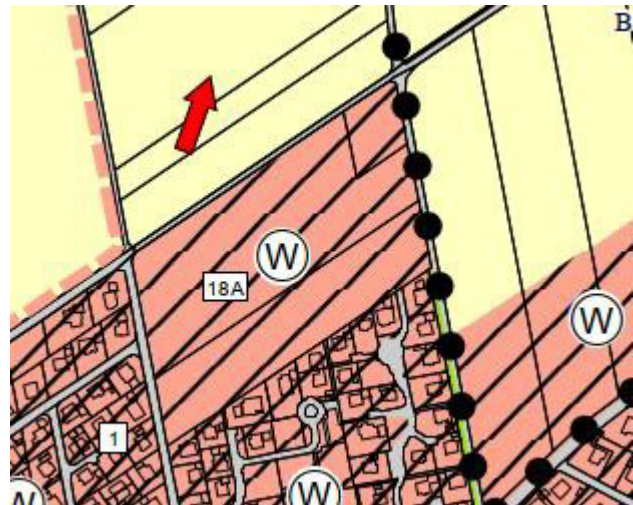


Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Illertal

5 Beschreibung der textlichen Planänderung

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Kratzer I“ betrifft eine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, welche den oberen Bezugspunkt bei der Berechnung der zulässigen Gebäudehöhen definiert. Dabei wird die bisherige Definition für den oberen Bezugspunkt für die Erschließung der Gebäudehöhe gestrichen und neu festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet „Kratzer I“ beträgt damit weiterhin:

- im WA 1: 8,0 m
- im WA 2: 9,8 m

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der geforderten Firshöhen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt definiert sich neu als die Oberkante der Dachhaut am First. Alle weiteren textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kratzer I“ der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, in der Fassung vom 23.06.2015, bekannt gemacht am 02.07.2015, gelten vollumfänglich weiter.