

**Vereinfachte Änderung  
des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
„WA Hilkeringer Feld“  
durch das  
Deckblatt Nr. 1**

**Gemarkung und Marktgemeinde Schöllnach**



**Entwurf: 29.03.2017**  
**Genehmigungsfassung: 07.06.2017**

**MARKT SCHÖLLNACH**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Oswald', is written over a horizontal line.

**Oswald**  
**1. Bürgermeister**

**Bebauungsplan:** „WA Hilkeringer Feld“ Deckblatt Nr. 1  
**Gemeinde:** Markt Schöllnach  
**Landkreis:** Deggendorf  
**Regierungsbezirk:** Niederbayern

## **PRÄAMBEL:**

Der Markt Schöllnach erlässt auf Grund des § 1 Abs 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des G vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

## **Satzung:**

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 1 (Nr. 1.3) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Textliche Festsetzungen (Nr. B)
- 3) Verfahrensvermerke (Nr. C)

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, 23.06.2017



**MARKT SCHÖLLNACH**

Oswald  
1. Bürgermeister

## **Inhalt:**

### **A) Begründung**

1. Allgemeines
  - 1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)
  - 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte
  - 1.3 Planungsgebiet (Geltungsbereich der 1. Änderung)
2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Lage des Plangebietes
4. Zweck und Ziel der Planung
5. Verfahren
6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung
7. Umweltbericht
8. Eingriffsregelung
9. Rechtsgültigkeit
10. Auswirkungen der Planung

### **B) Textliche Festsetzungen**

### **C) Verfahrensvermerke**

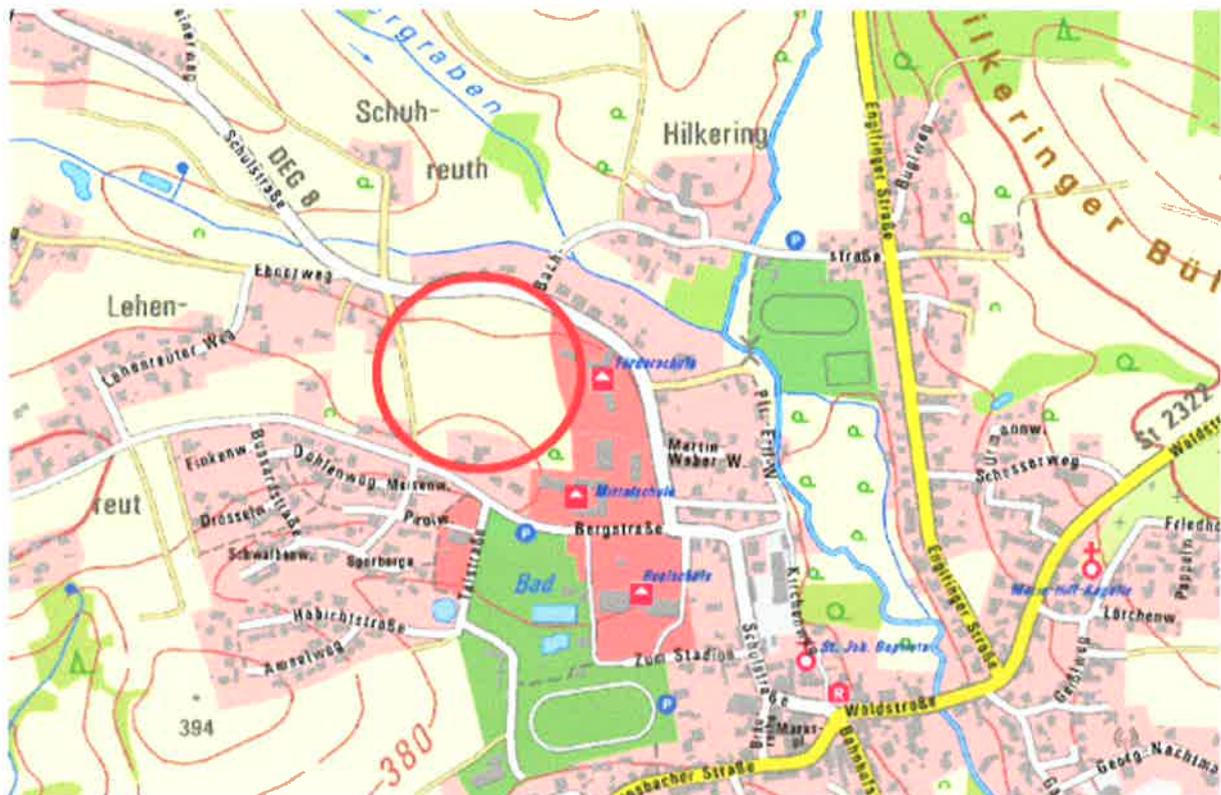
# A) Begründung

## 1. Allgemeines

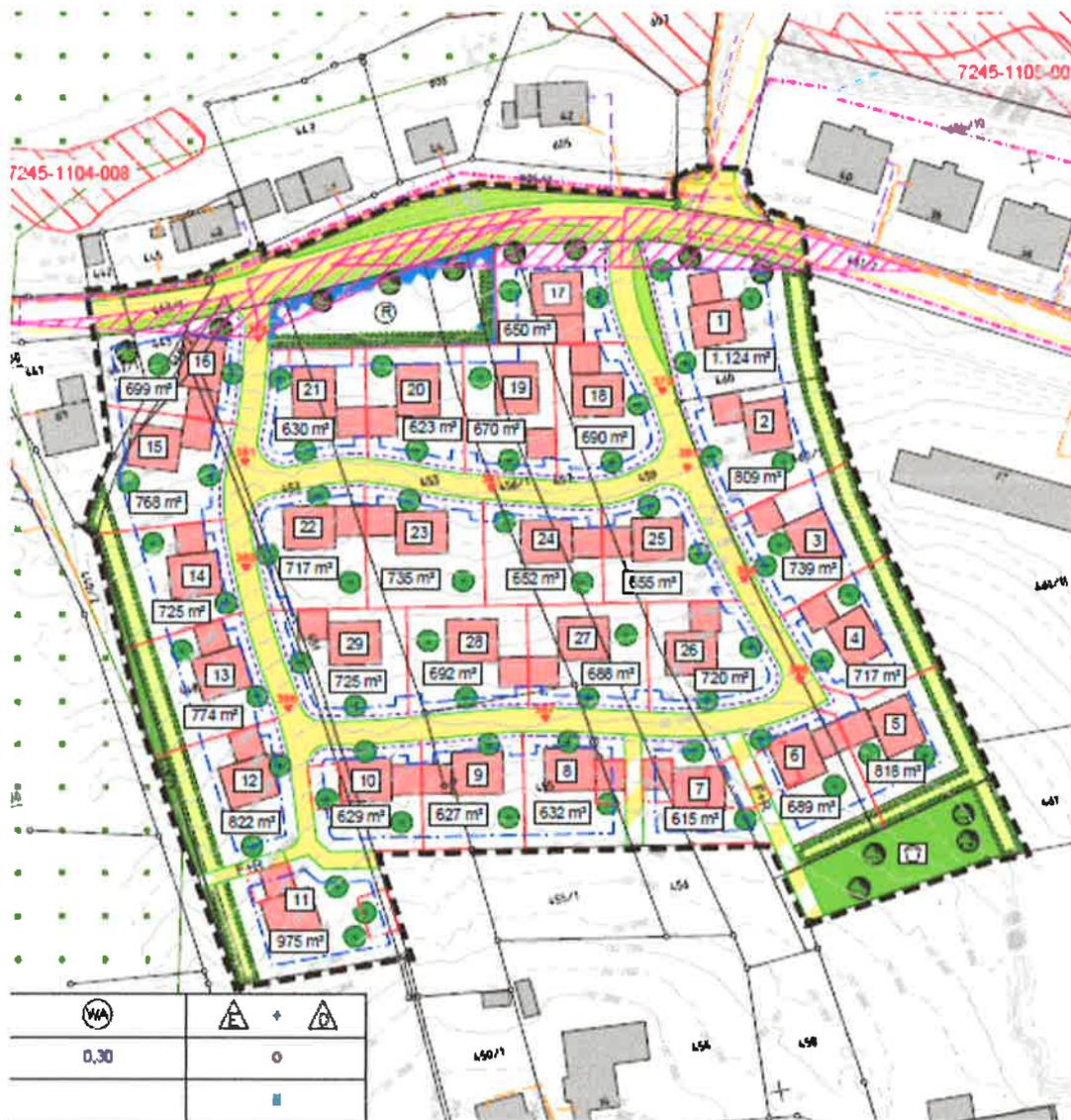
### 1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)



### 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte



### 1.3 Planungsgebiet „WA Hilkeringer Feld“ = Geltungsbereich der 1. Änderung



## 2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Für das Baugebiet „WA Hilkeringer Feld“ hat der Markt Schöllnach im Jahr 2015 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung vom 11.12.2015).

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 29.03.2017 die Durchführung dieser ersten vereinfachten Änderung beschlossen.

### 3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Landkreis Deggendorf, im Nordwesten des Hauptortes Schöllnach. Südlich verläuft die Schulstraße (DEG 8). Über die Staatsstraße 2322 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung. Im Osten grenzt das Areal der Förderschule an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Reihe an Einzelhäusern, welche an das biotopkartierte Bachtal des Kellergrabens anschließt. Im Westen grenzt eine Heckenstruktur an, dieser folgt ein Feldweg und verstreute Bebauung, welche im Landschaftsschutzgebiet liegt. Im Süden befindet sich Einzelhausbebauung und im Süd-Osten das Feuerwehrhaus und die Schule.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ mit den Wohnbauflächen Flurnummern 460, 453/32, 453/9, 453/10, 453/11, 453/12, 453/13, 453/14, 453/15, 453/16, 453/18, 453/19, 453/20, 453/21, 453/22, 453/27, 453/29, 453/30, 453/25, 453/24, 453/23, 453/5, 453/6, 453/7, 453/8, 453/4, 453/3, 453/2, 453/1, sowie den öffentlichen Flächen Fl.-Nrn. 453/26, 453/28 und der Teilfläche 453. Das Wohngebiet wurde als Standort für 29 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 621 m<sup>2</sup> bis 1.124 m<sup>2</sup> ausgewiesen um attraktiven Wohnraum in Schöllnach zu schaffen.

### 4. Zweck und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2015. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen der Grenzgaragen sind zu unbestimmt und auslegungsbedürftig und die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Quergiebel entsprechen nicht den Bedürfnissen der neuzeitlichen Wohnhäuser.

Damit die zu unbestimmt und auslegungsbedürftigen Festsetzungen hinreichend bestimmt werden und damit eine größere Gestaltungsfreiheit für neuzeitliche Wohnhäuser eingeräumt werden kann, hat der Marktgemeinderat Schöllnach beschlossen, den Bebauungsplan „WA Hilkeringer Feld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch nachfolgende Festsetzungen zu ersetzen, bzw. zu ändern.

#### Festsetzungen zu den Abstandsflächen und zur baulichen Gestaltung

##### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO dürfen Gebäude die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen.

##### bauliche Gestaltung

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel, *Querhäuser*

Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss ab einer Dachneigung vom 27° zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Quergiebel und *Querhäuser* sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 50 % der Gebäudelänge). Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 2,50 m betragen. Sie müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden. Die Tiefe eines Querhauses darf, gemessen vom Haupthaus, maximal bei 2,50 m liegen. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel *bzw. Querhaus (Zwerchgiebel)* zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels *bzw. Querhauses* darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein (max. 40°).

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ hinsichtlich der baulichen Gestaltung bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Der räumliche Geltungsbereich des zeichnerischen Teils entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ in der Fassung vom 09.12.2015.

## **5. Verfahren**

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Grundflächenzahl als dem Maß der Bodeninanspruchnahme bleiben erhalten. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes 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 oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung**

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

## **7. Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **8. Eingriffsregelung**

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatschG).

Bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB die Umweltprüfung durchgeführt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15 – 18 BNatSchG i. V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB wurde für den Bebauungsplan angewandt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung von Festsetzungen eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist.

Der Geltungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst. Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff führen würden. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist somit kein Ausgleich notwendig.

## **9. Rechtsgültigkeit**

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Hilkeringer Feld“ in der Fassung vom 09.12.2015 seine Gültigkeit.

## **10. Auswirkungen der Planung**

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## **B) Textliche Festsetzungen**

(Die Änderungen gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Hilkeringer Feld“)

Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „WA Hilkeringer Feld“ in der Fassung vom 09.12.2015.

### **2.1. Textliche Festsetzungen**

#### **zu 2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### **2.1.2.3 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO dürfen Gebäude die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen.

#### **zu 2.1.3 Gebäudegestaltung**

##### **2.1.3.5. Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel, Querhäuser**

Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss ab einer Dachneigung vom 27° zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Quergiebel und *Querhäuser* sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 50 % der Gebäudelänge). Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 2,50 m betragen. Sie müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden. Die Tiefe eines Querhauses darf, gemessen vom Haupthaus, maximal bei 2,50 m liegen. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel *bzw. Querhaus (Zwerchgiebel)* zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. Querhauses darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein (max. 40°).

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

#### **Allgemeiner Hinweis:**

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 1) aufgehoben werden.

Nachrichtlich:

In der Genehmigungsfassung werden zusätzlich Deckblätter als aufklebbare Klappen zur Anbringung auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Damit sind die unveränderten und veränderten textlichen Festsetzungen besser ersichtlicher.

## C) Verfahrensvermerke

### Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 29.03.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Hilkeringer Feld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

### Beteiligungsverfahren:

Die von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom **02.05.2017 bis 02.06.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Hinweis: Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

### Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Schöllnach hat am 07.06.2017 das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Hilkeringer Feld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

### Bekanntmachung, Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Schöllnach für die Bebauungsplanänderung „WA Hilkeringer Feld“ durch das Deckblatt Nr. 1 wurde am 23.06.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB sowie die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schöllnach, 23.06.2017

MARKT SCHÖLLNACH

  
Oswald  
1. Bürgermeister

