

GEMEINDE PFAFFENHOFEN an der Glonn



Bebauungsplan „Egenburg – Süd, Grundstück Kalmbach“, 1. Änderung



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 16.06.2025

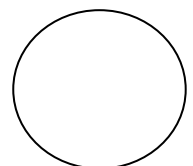
brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

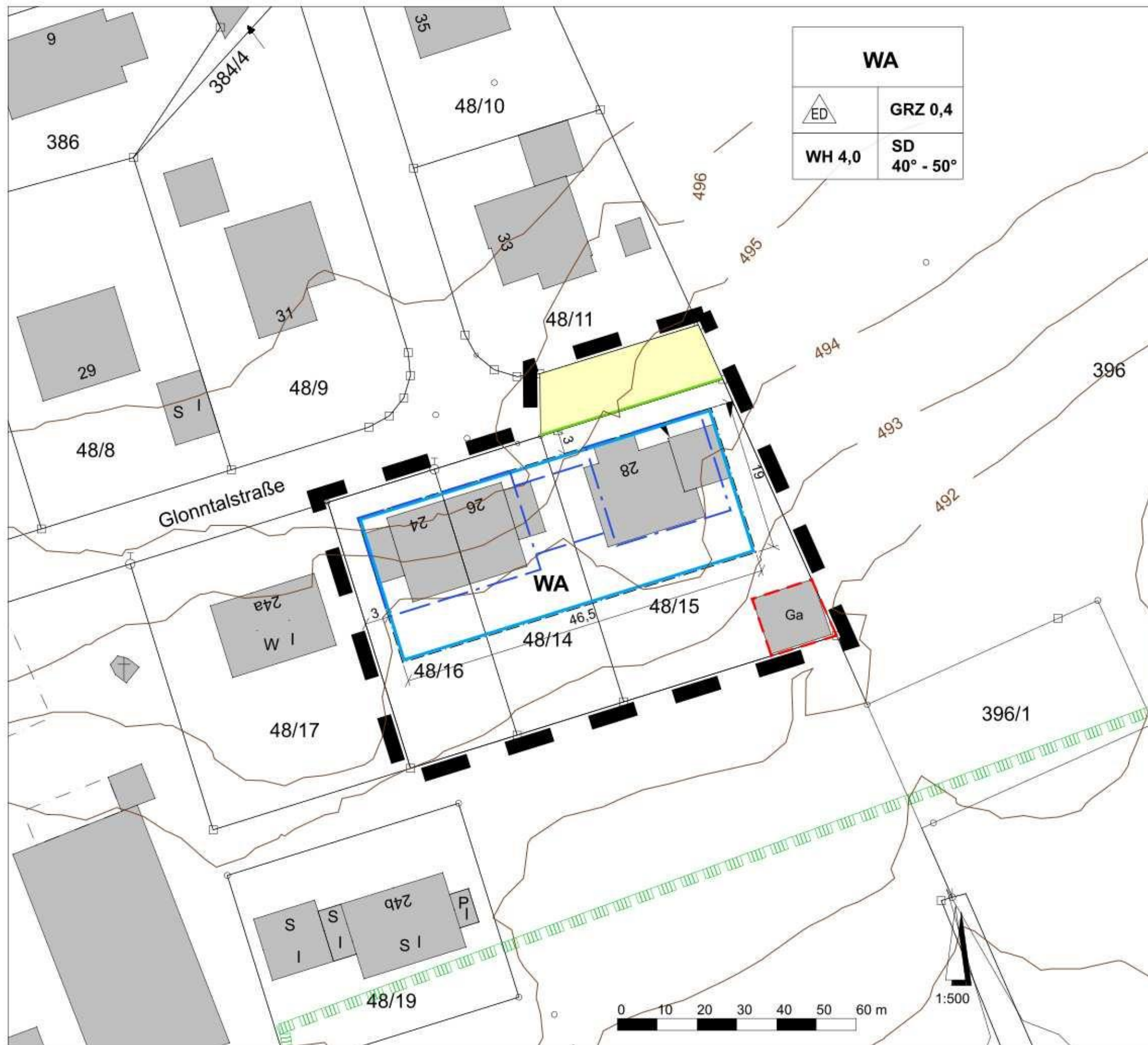
Deuringerstr. 5a, 86551 Alchach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn
Egenburg, den

Helmut Zech

1. Bürgermeister





Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



Bebauungsplan "Egenburg-Süd
Grundstück Kalmbach"

1. Änderung

Fl-Nr. 48/14, 48/15 und 48/16 Pfaffenhofen a. d. Glonn

Teil A Planzeichnung

in der Fassung vom 16.06.2025

LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Umgrenzung für Garagen
- Einfahrtsbereich
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,4 max. zulässige GRZ
- WH 4,0 zulässige Wandhöhe
- SD 40° - 50° Satteldach mit einer Neigung zwischen 40° und 50°

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

2. HINWEISE

- bisherige Baugrenze
- vorhandene Wohngebäude
- Maßangaben in Meter
- Flurstücksgrenzen, Flurnummer
- LSG Glontal
- Höhenlinie (DGM 5)

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Egenburg, den

Helmut Zech, 1. Bürgermeister



Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des §§ 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der geltenden Fassung folgenden

Bebauungsplan „Egenburg -Süd, Grundstück Kalmbach“, 1. Änderung

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Grundstücke gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.06.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2 Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen wird nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO– in der geltenden Fassung als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO **0,4**.

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,0 m. Die Wandhöhe wird bei Bestandsgebäuden gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden muss die Fertig-Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Hauptgebäude zwingend 0,3 m über der Höhe der Glonntalstraße liegen. Die Höhe wird gemessen von Mitte Hauptgebäude senkrecht zur Erschließungsstraße.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen beträgt **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **4,5 m**.

Die Höhen sind auf die Fertig-Fußböden der Hauptgebäude zu beziehen.

Entstehen dadurch Garagenwände an der Grundstücksgrenze von mehr als 3 m Höhe im Mittel, ist diese abweichende Bauweise für Garagen zulässig.

Für das bestehende Garagengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 48/15 gilt eine Wandhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 5,25 m. Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände an der östlichen Grundstücksgrenze.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen und Carports sind entweder innerhalb der Baugrenzen oder in der Umgrenzung für Garagen erlaubt.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhaushälften müssen höhen- und profilgleich errichtet werden und sind bei der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt.

2.5 Abstandsflächen Art. 81 BayBO

Es gelten die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 01.02.2021 i.V.m. mit der Abstandsflächenregelung der BayBO.

Für das bestehende Garagengebäude auf dem Flurstück 48/15 werden durch die Festlegung der Umgrenzung für Garagen sowie den zulässigen Wand- und Firsthöhen abweichende Abstandsflächen definiert.

2.6 Einfriedungen Art. 81 BayBO

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,5 m möglich.

Geländesprünge zum Hinterlieger (Fl-Nr. 48) bis 0,85 m können mit Beton-L-Steinen oder Betonmauern ausgeglichen werden.

2.7 Bauliche Gestaltung Art. 81 BayBO

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50°.

Dächer der Garagen sind analog der Hauptgebäude als Satteldach zu errichten.

Zwerchgiebel sind bis zu einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dies gilt analog für Doppelhaushälften. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 2 m dürfen errichtet werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Der max. zulässige Dachüberstand bei Hauptgebäuden und Zwerchgiebeln beträgt an der Traufe 0,6 m und am Ortgang 0,4 m, bei Dachgauben 0,3 m und 0,15 m.

Dacheindeckungen sind in den Farben rot-rotbraun auszuführen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen sind zulässig und dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

2.8 Stellplätze und private Zufahrten

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzverordnung in der Fassung vom 08.05.2023 nachzuweisen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss der Neuerrichtung mindestens 6,0 m betragen. § 4 (10) der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn kann angewandt werden.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.



3 Grünordnung

3.1 Private Baugrundstücke

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität:	3 x v., STU 12-14 cm bzw. Sol. H. 200-250 cm, B. 60-100 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Säulenform)
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch als Säulenform)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Abweichend von der Liste sind auch klimaresistente Arten und Sorten möglich.

4 Hinweise

4.1 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Glonnthalstraße bereitzustellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Trinkwasser wird über die zentrale Wasserversorgung zur Verfügung gestellt.

4.3 Barrierefreiheit

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn empfiehlt, die Wohngebäude barrierefrei zu errichten. Hierzu wird auf die DIN 18040-Teil 2 „Barrierefreies Bauen“ verwiesen.

4.4 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.



Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

4.5 Entwässerung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Bauflächen im Trennsystem zu entwässern. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Lassen die Bodenverhältnisse dies nicht zu, ist unverschmutztes Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Mischkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt z.B. 6 m³, das temporäre Speichervolumen davon 4 m³. Die Drosselung in die Kanalisation ist auf 1 l/s auszulegen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Regenwasserkanal angeschlossen werden.

4.6 Grundwasser / Oberflächenwasser

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte, Fenster etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

4.7 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131 74-0, Fax: 08131 7411-374 unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.



4.8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.9 Betriebsbereiche gem. § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis des Änderungsbereiches ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

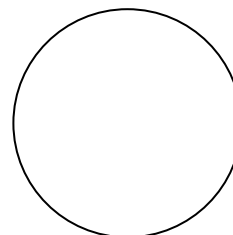
5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Egenburg, den

.....
Helmut Zech, 1. Bürgermeister



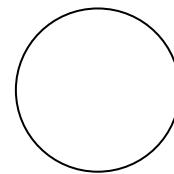


Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 04.11.2024 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Helmut Zech, 1. Bürgermeister



4. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

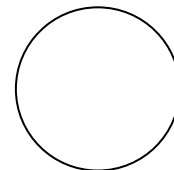
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Helmut Zech, 1. Bürgermeister



Teil C Begründung

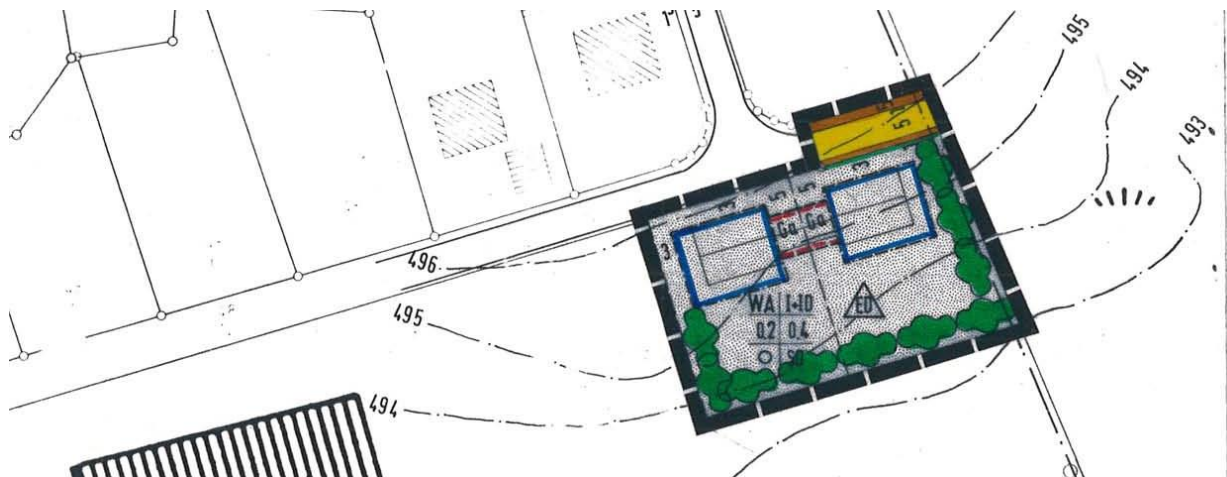
Der Bebauungsplan „Egenburg-Süd, Grundstück Kalmbach“ wurde im Jahr 1991 rechtskräftig. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlass zur Änderung des Bauungsplanes ist es, das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 48/15 um eine zweite Wohneinheit zu erweitern.



Luftbild 2022 © Bay. Vermessungsverwaltung mit Änderungsumgriff

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Ausschnitt aus der Planzeichnung von 1991

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1991 setzt für die Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen, davon eines im Dachgeschoss. Die GRZ ist mit 0,2 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Als Wandhöhe der Hauptgebäude sind max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände definiert. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50. Die Kniestockhöhe beträgt max. 0,4 m. Neben den Baugrenzen ist eine max. Haustiefe von 12 m vorgegeben.



Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes

Für das Flurstück 48/15 wurde bei der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn die Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Wohngebäudes beantragt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.11.2024 über den Antrag beraten und die Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Inhalten beschlossen:

- Zulässig Einzel- und Doppelhäuser
- Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,4
- Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,5
- Wandhöhe von max. 4,0 m bezogen auf OK Fußbodenhöhe Erdgeschoss (bisher über natürlichem Gelände)
- Zulässige Haustiefe von 12 m entfällt
- Zulässige Kniestockhöhe von max. 0,4 entfällt

Inhalt der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen. Die vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen werden auf den gesamten Geltungsbereich übertragen.

Zur Realisierung des Vorhabens erfolgt eine Anpassung der Baugrenze. Die bisher eng gefasste überbaubare Fläche wird nach Süden um 6 m vergrößert und über die vorhandenen Flurstücksgrenze hinweg als kompakte Baugrenze festgesetzt. Bisherige bauliche Anlagen wie Terrassen oder Garagen, die sich aktuell außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, werden mit der 1. Änderung damit in die Baugrenze integriert. Die bisherigen Umgrenzungen für Garagen wie auch die max. Haustiefe entfallen. Damit greift die 1. Änderung auch die bisher erteilten Befreiungen von den Festsetzungen auf und schafft gleichzeitig mehr Flexibilität.

Die GRZ wird von 0,2 auf 0,4 angehoben. Gleichzeitig darf die GRZ gem. § 19 BauNVO um 50 % überschritten werden. Neben der Umsetzung des beantragten Vorhabens lassen sich die im Geltungsbereich bebauten Flurstücke damit künftig zeitgemäß für Wohnzwecke nutzen. Eine Geschossflächenzahl wird nicht mehr vorgegeben.

Die zulässige Wandhöhe von 4,0 m bleibt unverändert bestehen. Angepasst wird mit der 1. Änderung dagegen der Bezugspunkt. Künftig ist die Wandhöhe nicht mehr vom natürlichen Gelände, sondern von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden zu messen. Damit geht eine Zunahme der Gesamthöhe bzw. der Raumhöhe einher.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist der Fertig-Fußboden zwingend auf die Höhe der Glonnalstraße, um 0,3 m erhöht, zu beziehen. Bisher liegt das Niveau der Erdgeschoßhöhen unter der Erschließungsstraße. Damit lassen sich Schutzmaßnahmen für die Gebäude gegenüber Starkregenereignisse und wild abfließendem Oberflächenwasser leichter umsetzen.

Die Festsetzungen eines Satteldaches mit der Neigung 40° bis 50° bleibt unverändert bestehen. In Doppelhaushälften werden mit der Änderung künftig zwei Wohneinheiten ermöglicht.

Auf dem Flurstück 48/15 befindet sich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein Garagengebäude. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden hierfür eine Umgrenzung für Garagen sowie zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt bisher über das östlich gelegene Nachbargrundstück. Mit der vorliegenden Änderung wird die Zufahrt von der Glonnalstraße her geregelt. Der festgesetzte Einfahrtsbereich gilt somit für die Garage innerhalb der Baugrenze wie auch für das Gebäude innerhalb der Umgrenzung für Garagen. Für die Zufahrten der Flurstücke 48/14 und 48/16 liegt diesbezüglich kein Regelungsbedarf vor.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplanes wählt die Gemeinde das Verfahren zur Innenentwicklung nach dem § 13a BauGB. Der Änderungsbereich mit etwa 1.900 m² sowie die vorhandene



bauliche Nutzung erfüllt die dafür definierten Kriterien. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Der Änderungsbereich wird bereits baulich für Wohnzwecke genutzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Minimierungsmaßnahmen über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus sind nicht erforderlich.