

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

## „Pfaffenlehen“ Deckblatt 1

Begründung

### Markt Langquaid

Marktplatz 24, 84085 Langquaid

Landkreis Kelheim



Ursprungsbebauungsplan: 06.12.1966

Entwurf: 18.07.2023

Endfassung: 28.09.2023

// 1278

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



## Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung .....	3
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	3
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen .....	3
2. Ursprungsbebauungsplan .....	5
C) Geltungsbereich / Größe.....	5
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .....	6
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
2. Baugrenze.....	6
3. Grundstücksgrenze.....	6
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB .....	6
H) Impressum.....	6

## **A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung**

Der Markt Langquaid hat die Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenlehen“ mit Deckblatt 1 beschlossen.

Mit der vorliegenden Änderung soll Teilbereich des Flurstückes 183/2 abgetrennt und zum Flurstück 183/39, Gemarkung Langquaid werden. Für das neue Flurstück war im Ursprungsbebauungsplan kein Baufenster vorhanden.

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans entsteht eine neue Bauparzelle mit ca. 452 m<sup>2</sup>, die durch die Teilung einer bestehenden Parzelle 183/2 mit 950 m<sup>2</sup> entsteht. Zudem werden die Festsetzungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke aus den Festsetzungen gestrichen.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert der Markt Langquaid auf den Antrag einer Grundstücksteilung.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a, Abs. 1, Abs. 4 BauGB.

Ziel ist die Nachverdichtung des Bereichs. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorausgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten, zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplans kein Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen**

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)

BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV, S. 354), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (BGBl. I S. 723).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung des Markts Langquaid eingesehen werden.

## 2. Ursprungsbebauungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfaffenlehen“, enthalten.



ABB. 1 – Bebauungsplan Pfaffenlehen 1966

### C) Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummer 183/2 und 183/39 der Gemarkung Langquaid.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 950 m<sup>2</sup>

## **D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Flurstück 183/2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Dieses Flurstück wurde in 183/2 und 183/39 aufgeteilt. Jedoch ist für die Parzelle 183/39 bislang kein Baufenster vorgesehen.

Dadurch ist nun ein Flurstück innerhalb des bebauten Bereichs entstanden, welches derzeit nicht bebaut werden kann.

Im Sinne der Nachverdichtung soll dieser Bereich nun einer geordneten Bebauung zugeführt werden können.

### **2. Baugrenze**

Um die zukünftige Bebauung der Parzelle zu ermöglichen, wird ein Baufenster über die Parzelle 183/39 gezogen. Dieses nimmt die vorhandenen Dimensionen mit 3 m Abstand zur Straße sowie 3m Abstand zur nächsten Grundstückszeile auf. Es schließt an das bestehende Baufenster der Parzelle 183/2 an und nimmt damit die Form der einheitlichen Baufenster entlang eines Straßenzuges auf.

Auch Grenzbebauung wird dadurch zukünftig in einem Teilbereich zulässig.

### **3. Grundstücksgrenze**

Um die Bebauung der Parzelle 183/39 sinnvoll zu ermöglichen und diese stimmig in den Bestand einzufügen. Es kann damit eine Grundstücksgröße von ca. 450 m<sup>2</sup> erreicht werden, die sich in die Umgebung einfügt.

## **E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung durchgeführt.

## **H) Impressum**

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
09661/10470  
www.neidl.de

