



**Begründung**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Kaltenbrunn Nord“**  
**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Fassung 24.06.2025**

**Inhalt**

1. Allgemeine Planungsvorgaben .....	2
1.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.2. Ausgangssituation .....	3
1.3. Planungsziel und Erforderlichkeit für die Planänderung.....	3
1.4. Ziel und Zweck der vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).....	4
2. Übergeordnete Planungen .....	4
2.1. Regionalplan.....	4
2.2. Flächennutzungsplan.....	4
3. Änderungsinhalte.....	5
3.1. Einfriedungen .....	5
3.2. Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	5
3.3. Umweltbelange .....	5
4. Auswirkungen der Planung.....	5
5. Sonstige Belange .....	6
5.1. Ver- und Entsorgung .....	6
5.2. Altlasten / Kampfmittel.....	6
5.3. Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege .....	6



#### **1.2. Ausgangssituation**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seinerzeit mit der Deckung der allgemeinen Nachfrage nach Bauland begründet. Aufgrund der großen Nachfrage seitens der US-Streitkräfte im Bereich um den Übungsplatz hatte dann aber eine Bauträgersgesellschaft die Grundstücke erworben und es fand mit der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes eine Umplanung in die jetzige Form der weitgehenden Doppelhausbebauung statt.

Seit 01.02.2025 ist der Mietvertrag zugunsten der US-Streitkräfte beendet und die Doppelhäuser sowie die Gebäude auf den Parzellen 40 und 41 können wieder privat genutzt werden.

Die bisherigen Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden nicht angewendet, da der Großteil des Geltungsbereiches an die US-Streitkräfte vermietet war und durch die zentrale Hausverwaltung keine Zäune errichtet wurden. Aufgrund der häufig wechselnden Bewohner waren die jeweiligen Grundstücke auch nicht gärtnerisch angelegt.

#### **1.3. Planungsziel und Erforderlichkeit für die Planänderung**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen aus dem Bebauungsplan zum Stand der 2. Änderung im Jahr 1988 entsprechen nicht mehr den aktuellen Baugewohnheiten. Zudem wollen die neuen, privaten Nutzer Ihre Flächen gärtnerisch anlegen, vor fremden Zugang schützen und aufgrund der sehr schmalen Grundstücke Einfriedungen als Sichtschutz für mehr Privatsphäre errichten. Diesem Wunsch soll entsprochen werden.

Mit der Streichung der Festsetzung für die Einfriedung gelten die Vorgaben nach der BayBO.

#### **1.4. Ziel und Zweck der vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ziel und Zweck der Änderung ist die Streichung der Festsetzungen für Einfriedungen. Diese Streichung stellt die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption nicht in Frage. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1. Regionalplan**

Die Streichung der Festsetzungen für Einfriedungen hat keine Auswirkungen auf übergeordnete Planungen.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Die Streichung der Festsetzungen für Einfriedungen hat keine Auswirkungen auf übergeordnete Planungen.

### **3. Änderungsinhalte**

#### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

#### **3.2. Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt

#### **3.3. Umweltbelange**

Die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt, nachdem bisher schon Hanichelzäune mit einem 30 cm hohen Sockel zulässig waren.

### **4. Auswirkungen der Planung**

Die Einfriedungen stellen mangels explizierter Begründung keinen Grundzug der Planung dar. Die Einfriedungen wurden auch nicht als besonderes Gestaltungsmerkmal eingesetzt. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1. Ver- und Entsorgung**

Die Streichung der Festsetzung für Einfriedung ist geringfügig und berührt den Belang nicht.

### **5.2. Altlasten / Kampfmittel**

Die Streichung der Festsetzung für Einfriedung ist geringfügig und berührt den Belang nicht.

### **5.3. Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege**

Die Streichung der Festsetzung für Einfriedung ist geringfügig und berührt den Belang nicht.

Weierhammer, den

Biller

1. Bürgermeister

# **Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenbrunn Nord“**

**vom**

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 394, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), erlässt die

## **Gemeinde Weiherhammer**

folgende

### **Satzung**

über den Bebauungsplan „Kaltenbrunn Nord“

#### **§ 1**

Die Nr. 5. „Einfriedungen“ der Bebauungsplanvorschriften wird ersatzlos gestrichen.

#### **§ 2**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weiherhammer,  
Gemeinde Weiherhammer

Ludwig Biller  
Erster Bürgermeister