

Markt Lappersdorf
1. Änderung des Bebauungsplanes

„Lorenzen West, Teil III“

Teil C Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lorenzen West, Teil III“ des Marktes Lappersdorf

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Verfahren.....	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Anzahl der Wohneinheiten	9
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen	9
7.	Verkehrstechnische Erschließung.....	10
8.	Ver- und Entsorgung.....	10
9.	Grünordnung	10

1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lorenzen West, Teil III“ nach § 2 Abs. 1, § 9 BauGB beschlossen.

2. Lage und Bestandssituation

Der ursprüngliche Bebauungsplan liegt im östlichen Bereich von Lappersdorf im Ortsteil Lorenzen.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes und umfasst noch nicht bebaute Wohngebietsflächen.

Der Umgriff der Änderung ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Flurnummern (Fl. Nr.) 944/154 und 944/155, jeweils Gemarkung Hainsacker.

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 20,50 m und von Osten nach Westen mit einer Höhendifferenz von ca. 1,60 m ab.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch teilweise bebaute Flächen des Baugebietes „Lorenzen West, Teil III“
- im Süden ebenfalls durch Flächen des Baugebietes „Lorenzen West, Teil III“
- im Westen durch Grün- und Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (Auszug Bayernatlas)

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft die Parzellen 1 und 2. Im ursprünglichen Bebauungsplan war für beide Parzellen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird die Planung nun angepasst. Künftig ist auf den betroffenen Grundstücken überwiegend die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen; lediglich ein Mehrfamilienhaus bleibt als Bestandteil der Planung erhalten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die städtebaulichen Kennziffern:

Größe des ursprünglichen Bebauungsplangebietes:	2,0701 ha
Größe des Änderungsbereichs:	0,3482 ha
Private Verkehrsfläche:	0,0172 ha
Fläche zur Ver- und Entsorgung:	0,0014 ha
Baulandfläche:	0,3296 ha

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Lorenzen West, Teil III“ wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert.

Voraussetzungen des § 13a BauGB

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
Maßnahmen der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB	Das Plangebiet befindet sich innerhalb von bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Flächen. Es sollen lediglich die zulässigen Bebauungen geändert werden. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
Größe Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m²:	Der Änderungsbereich beträgt eine Größe von ca. 3.483 m² und liegt dadurch deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m². → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m². Der vorliegende Änderungsbereich umfasst ca. 3.483 m². Umweltrelevante belange wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geprüft. → Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).	Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind nicht betroffen und liegen nicht im näheren Umfeld. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt. Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Im Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes wird auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits eingegangen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Verträglichkeit mit der Natur nichts geändert. Es wird lediglich die zulässige Bebauung von Mehrfamilienhäusern auf Einfamilienhäuser geändert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Für das Plangebiet oder dessen Umfeld sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, aus denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfällen) zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
--	--

Zusammenfassende Bewertung und Folgen

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die zu ändernde Fläche ist bereits als allgemeines Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

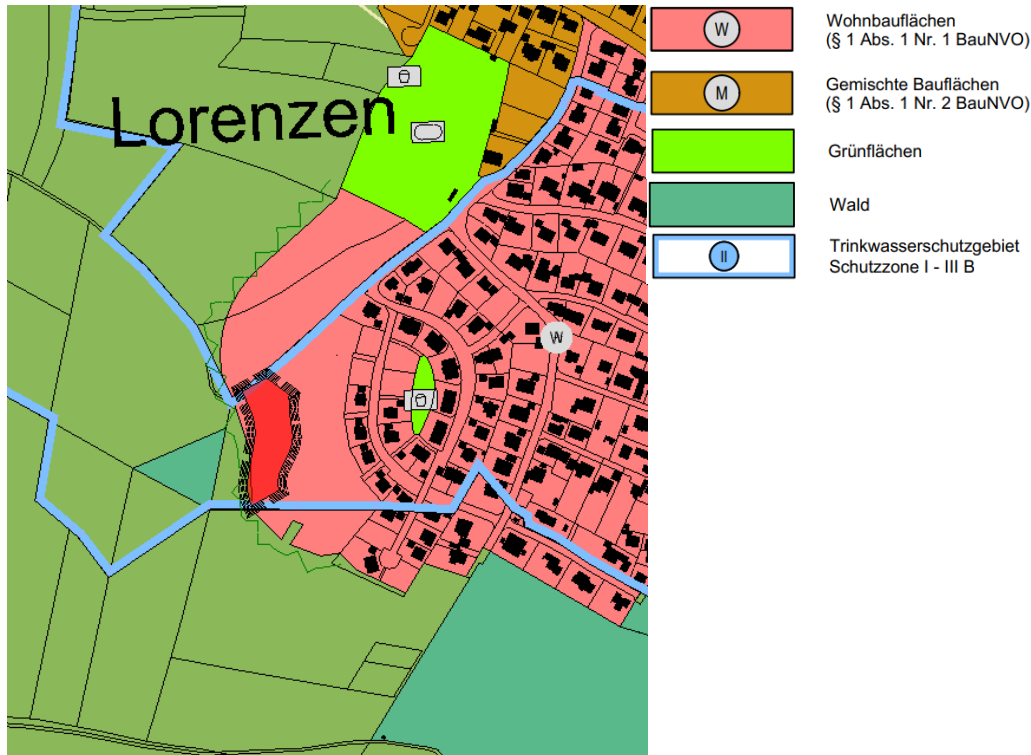


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Legende

Hinweis: Die rot markierte Fläche stellt die Fläche des Plangebiets dar inkl. der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs)

6. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2020, der am 29.01.2021 in Kraft trat, bleiben weiterhin uneingeschränkt gültig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich den in der Planzeichnung markierten Änderungsbereich. Die geänderten textlichen Festsetzungen für diesen Bereich werden im Folgenden näher erläutert und begründet.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO), einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für Parzelle 1 als maximal zulässige GRZ 0.40 festgesetzt. Der zugelassene Versiegelungsgrad entspricht damit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0.40 für ein allgemeines Wohngebiet.

Für Parzellen 2a bis 2e wird eine maximal zulässige GRZ von 0.33 festgesetzt.

Die GRZ ist hierbei unterhalb des Orientierungswertes von 0.40.

Da auf Parzelle 1 ein Mehrfamilienhaus errichtet werden soll, wird hier eine höhere GRZ benötigt als auf den Parzellen 2a bis 2e, auf welchen lediglich Einfamilienhäuser zulässig sind.

Gemäß § 20 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ 1.20 für Parzelle 1 und 0.66 für die Parzellen 2a bis 2e festgesetzt.

Die zugelassene GFZ entspricht damit für Parzelle 1 dem Orientierungswert nach §17 BauNVO. Die GFZ für die Parzellen 2a bis 2e liegt unter dem Orientierungswert von 1.20.

Der Unterschied begründet sich hier ebenfalls durch die Absicht der unterschiedlichen Bebauung. So wird für eine sinnvolle Errichtung eines Mehrfamilienhauses eine höhere GFZ benötigt als für ein Einfamilienhaus.

Anzahl der Vollgeschosse

Für die Parzelle 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig da hier ein Mehrfamilienhaus mit ausreichend Kapazität errichtet werden soll.

Für die Parzellen 2a bis 2e sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, da diese für Einfamilienhäuser ausreichend sind.

In Bereichen, in denen eine zweigeschossige Bebauung aufgrund der Topographie nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar wäre, kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden. Dies ist durch eine Einzelfallprüfung in Abstimmung mit dem Markt Lappersdorf zu prüfen. Diese Prüfung gewährleistet, dass die höhere Bebauung nur dort erfolgt, wo sie städtebaulich verträglich bzw. zwingend notwendig ist.

Zur Definition von Vollgeschossen wird entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen auf die BayBO 1997 verwiesen.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe für Parzelle 1 mit 9,50 m und für die Parzellen 2a bis 2e mit 4,75 festgesetzt.

Die Festsetzung der Wandhöhe trägt dazu bei, übermäßig hohe Bauten zu vermeiden und die neu zu errichtenden Wohngebäude in das Ortsbild einzupflegen.

6.2 Anzahl der Wohneinheiten

Für Parzelle 1 werden aufgrund des Mehrfamilienhauses maximal acht Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Für die Parzellen 2a bis 2e werden aufgrund der Einfamilienhäuser maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Dies greift die ortsübliche Wohnnutzung auf und stellt diese sicher.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Garagen und Stellplätze

Damit die Regelung der Garagen und Stellplätze für das gesamte Marktgemeindegebiet gleich ist, wird hier nun auf die Stellplatzverordnung des Marktes Lappersdorf verwiesen.

Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

Da nun auf Parzelle 2 (a – e) keine Mehrfamilienhäuser mehr geplant sind, ist die Festsetzung zur Errichtung von Fahrradstellplätzen nicht mehr für diese Parzellen notwendig.

Die Festsetzung wird dahingehend abgeändert, dass sie lediglich für Parzelle 1 relevant ist.

Sozialer Wohnungsbau

Die Festsetzung, wonach auf Parzelle 1 ausschließlich Gebäude des sozialen Wohnungsbaus zulässig sind, erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Durch die Zweckbindung wird eine klare Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebiets gewährleistet und eine sozial verträgliche Durchmischung der Wohnformen unterstützt.

Die Lage der Parzelle innerhalb des Plangebiets eignet sich aufgrund ihrer Einbindung in das Wohnumfeld besonders für eine Nutzung durch sozialen Wohnungsbau. Die Festsetzung sorgt dafür, dass die Fläche einer einheitlich definierten und planungsrechtlich eindeutig zuzuordnenden Wohnnutzung vorbehalten bleibt. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und eine Nutzungskonkurrenz mit anderen Wohnformen vermieden.

6.4 Technische Anlagen

Die Festsetzung ermöglicht die Nutzung von technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) sowie zur Warmwassergewinnung, da diese einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz leisten. Durch die Zulassung der Integration die-

ser Anlagen in die Dachfläche oder als Aufdachanlagen mit begrenztem Abstand wird sichergestellt, dass die ästhetische und städtebauliche Harmonie des Gebäudes gewahrt bleibt, ohne die funktionalen Anforderungen an die Nutzung zu beeinträchtigen.

Die Begrenzung des maximalen Abstands von 0,30 m und die Festlegung einer maximalen Übertagung des Firstes gewährleisten, dass die Anlagen nicht dominierend wirken und sich optimal in das Dachbild einfügen. Auf diese Weise wird der technische Fortschritt im Bereich erneuerbarer Energien mit den städtebaulichen Zielen in Einklang gebracht, sodass der Charakter des Gebäudes und des gesamten Stadtbildes nicht beeinträchtigt wird.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde bereits vollständig erschlossen und eine Verkehrstechnische Erschließung ist damit sichergestellt.

Für die Parzellen 1, 2a und 2b wird eine kleine Stichstraße als Zufahrt geplant. Diese Verkehrsfläche wird öffentlich gewidmet.

8. Ver- und Entsorgung

Durch die bereits durchgeführte Erschließung des Bebauungsplanes ist die Ver- und Entsorgung der Infrastruktur bereits gewährleistet. Die Änderung beeinträchtigt diese nicht.

9. Grünordnung

An den grünordnerischen Festsetzungen hat sich nichts geändert.

Es bleiben die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weiter rechtskräftig.

Fassung vom 15.12.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH), M.Sc.

Der Bau- und Vergabeausschuss hat am die obige Begründung in der Fassung vom zur Änderung des Bebauungsplanes „Lorenzen West, Teil III“ in der Fassung vom beschlossen.

Lappersdorf,

MARKT LAPPERSDORF

Christian Hauner

Erster Bürgermeister