

Aufstellung des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 4 „Stadtweg“; Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ergibt sich zum Großteil aus dem mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan Sappenfeld Nr. 1 und ist vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Die Festlegung des Geltungsbereiches ergibt sich vor allem zur Klarstellung der Grenzen zum Außenbereich.



1. Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss:	18.01.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.03.2021 bis 06.04.2021
Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung:	01.03.2021 bis 06.04.2021
Förmliche Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung:	18.05.2021 bis 28.06.2021
Satzungsbeschluss:	05.07.2021

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes war keine Umweltprüfung erforderlich. Die Aufstellung beeinträchtigt die Umwelt nicht mehr als vorher. Dies bezieht sich sowohl auf Tier- als auch Pflanzenwelt. Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Die beiden hinzugezogenen Grundstücke Fl.Nr. 228/4 und 241 (Teilfläche) werden im Genehmigungsverfahren eigens naturschutzrechtlich beurteilt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten von Bürgern Einwände, welche sich hauptsächlich auf die nun mögliche Erhöhung der Gebäude bezogen. Auch wurde beantragt, die maximale Wohneinheit auf zwei Wohnungen festzulegen. Diesen Einwänden kam der Gemeinderat größtenteils nicht nach, da ein Kompromiss zwischen einer flächensparenden Bebauung und den derzeitigen Bedürfnissen der Anwohner so nicht zu finden war. Erwähnt muss hierbei auch sein, dass im Bereich 1 bereits zweigeschossig – und damit schon höher – gebaut werden kann. Auch der Fakt, dass so nun Aufstockungen für Eigentümer im Bereich 2 möglich sind, darf nicht außer Acht gelassen werden.

Bei den Trägern öffentlicher Belange haben anlässlich der frühzeitigen Auslegung der Planungsverband der Region Ingolstadt bemängelt, dass keine randlichen Eingrünungen (wie in RP 10 B III 1.5) gefordert – berücksichtigt wurden. Hier musste darauf hingewiesen werden, dass der Geltungsbereich zum Großteil aus dem nun aufgehobenen Bebauungsplan Sappenfeld Nr. 1 besteht. Eine Verpflichtung der

Eigentümer zur Eingrünung stünde in keinem Verhältnis. Zudem erfolgt bei den hinzugekommenen Grundstücken Fl.Nr. 228/4 und 241 (Teilfläche) der Gemarkung Sappenfeld eine eigene, im Genehmigungsverfahren notwendige Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verwies auf die Meldepflicht von Denkmälern. Dies wurde in die Begründung mit aufgenommen.

Die N-ERGIE bat um Aufnahme von Mindestabständen im Bebauungsplan. Dieser Bitte wurde nachgekommen.

Die Handwerkskammer hatte Bedenken und bat um Berücksichtigung der nun nicht mehr im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe. Auch hier konnte auf den Bestandsschutz und der bei Änderungen so oder so notwendigen Einzelbeurteilung verwiesen werden.

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nochmals der Antrag, im Bereich 2 auch zweigeschossige Gebäude zuzulassen. Aufgrund der bereits festgesetzten Wandhöhe, welche ein zweigeschossige Bebauung nun zulässt, wurde dieser Vorschlag allerdings nicht angenommen.

Bei der förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wiederholte der Planungsverband für die Region Ingolstadt seine Forderung einer randlichen Eingrünung. Die Gemeinde sieht hier keinen Anlass, eine Ortsrandeingrünung zu fordern, da es sich um eine seit den 1970er Jahren bestehende Bebauung handelt. Aufgrund der vorhandenen Bepflanzungen und der im Einzelverfahren zu prüfenden Eingrünungsmaßnahmen bleibt die Gemeinde beim Absehen weiterer Maßnahmen.

3. Gründe für die Wahl des Planes nach der Abwägung

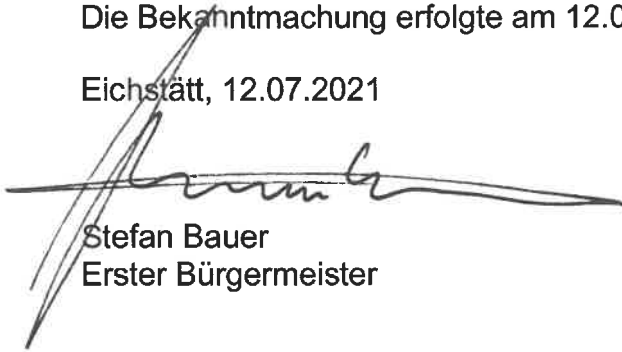
Die Alternative dieses einfachen Bebauungsplanes wäre die Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB gewesen. Damit hätte die Gemeinde durch den vorgegebenen Bestand auch Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung treffen müssen. Aufgrund der Gemengelage im Bereich 1 zum bestehenden Betrieb Vetter wäre hier keine Lösung in Erscheinung getreten. Ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte die Abstände zum Gewerbebetrieb nicht eingehalten, für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fehlen die vorgegebenen Bestandteile. Dieses Manko bestand bereits im Vorfeld. Als weitere Möglichkeit wäre nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 1 keine weitere Planung und damit eine Zuführung zum Innenbereich nach § 34 BauGB gewesen. Hierbei orientiert sich aber die geplante Bebauung auch beim Maß der baulichen Nutzung nach der näheren Umgebung. Die einzigen noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich im Bereich 2 am Ortsrand. Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Hier wollte die Gemeinde zumindest die Wand- und Firsthöhe festsetzen um einen adäquaten Übergang zur bestehenden Bebauung herzustellen. Dies wäre mit einer reinen Innenbereichsbeurteilung nicht möglich gewesen.

4. Inkrafttreten

Da das Aufstellungsverfahren keine anderen Lösungen hervorbrachte wurde der einfache Bebauungsplan in der Sitzung vom 05.07.2021 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte am 12.07.2021. Die Aufhebung ist damit rechtskräftig.

Eichstätt, 12.07.2021



Stefan Bauer
Erster Bürgermeister