Gemeinde Weiherhammer

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

Fassung 23.09.2025

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. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Kaltenbrunn Nord liegt nördlich des Ortskerns, südlich der B299 und westlich der St2966.

Begrenzt wird das Plangebiet (*alles Gemarkung Kaltenbrunn*)

- nördlich durch einen Wald (Fl.-Nrn. 2116/5 und 2116/6)
- östlich durch die St2966 (Fl.Nrn. 2293/1 und 2293/6)
- südlich durch den Heideweg (Fl.-Nrn. 2277) und
- westlich durch eine landwirtschaftliche Fläche (Fl.-Nrn. 2264).

Der Geltungsbereich ist in nachfolgender Karte rot eingerahmt.

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 Bauträgergesellschaft 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 rechtkräftigen Bebauungsplans werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

3.2. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Ziele des rechtkräftigen 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.

Weiherhammer, den

Biller
1. Bürgermeister