

# Änderung des Bebauungsplanes „Am Ledererfeld“ Deckblatt Nr. 2



Fassung vom 14.06.2018

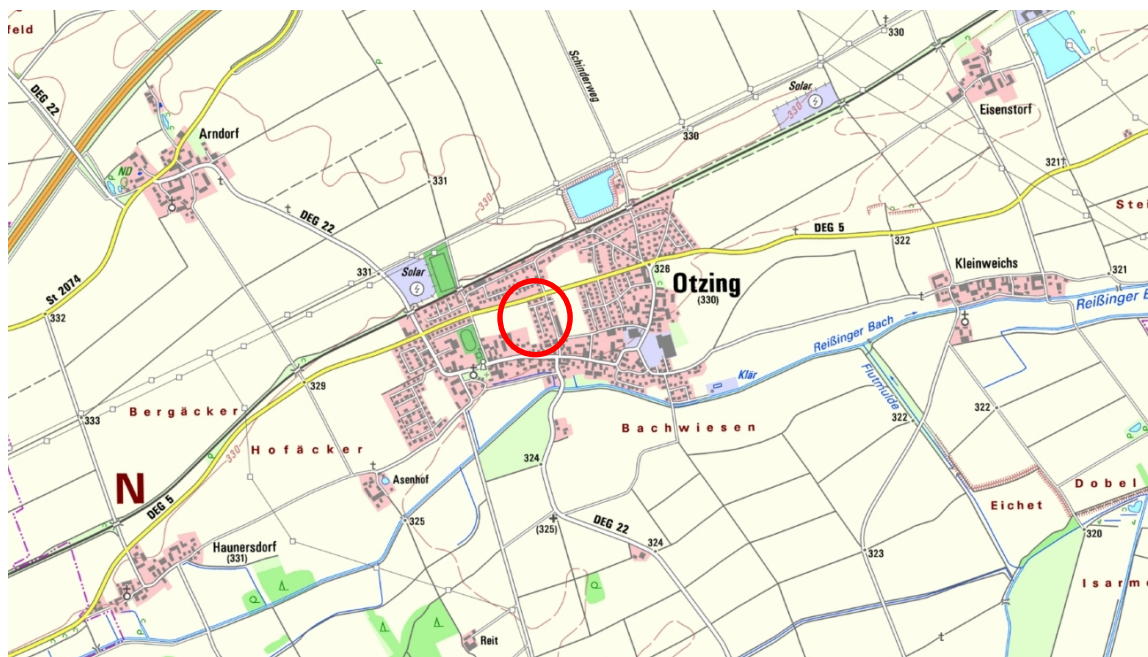
Gemeinde Otzing  
Gemarkung Otzing  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung.....	3
1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) .....	3
1.2.	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan).....	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	3
1.3.1.	Anlass der Änderung .....	3
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung .....	4
1.3.3.	Auswirkungen der Planung .....	4
1.3.4.	Infrastruktur .....	5
1.3.5.	Grünordnung .....	5
2.	Planung.....	5
3.	Verfahren.....	6

## 1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

### 1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



### 1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzing als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

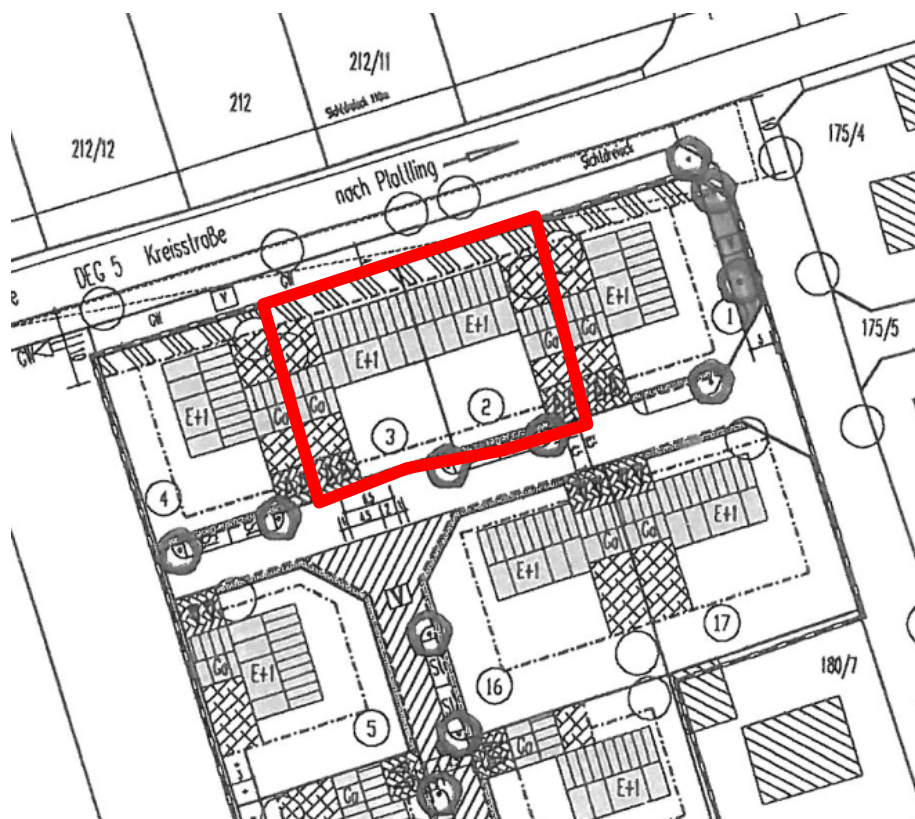
### 1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

#### 1.3.1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Otzing hat am 22.03.2018 beschlossen, eine Nutzungsänderung der Parzellen 2 und 3 des Bebauungsplanes zuzustimmen. Da die Grundzüge der Planung berührt sind, ist nun eine Bebauungsplanänderung notwendig um den Beschluss umsetzen zu können.

Der Gemeinderat hat am ..... beschlossen den Bebauungsplan „Am Ledererfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Die Eigentümer der Parzellen 2 und 3 (Fl.Nr. 180/16, Fl.Nr. 180/17) möchten in den bisher als Speicherräumen genutzten Dachgeschosseinheiten Wohnräume entwickeln. Es würden somit jeweils 3 Wohneinheiten auf den Parzellen entstehen. Die Stellplätze können durch die Eigentümer nachgewiesen werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Zudem finden keine äußerlich sichtbaren Maßnahmen an den Gebäuden statt.



ROT: Änderungsbereich Deckblatt Nr. 2

### 1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Im genehmigten Bebauungsplan „Am Ledererfeld“ sind bisher pro Parzelle 2 Wohneinheiten zulässig.

In den bestehenden Doppelhaushälften der Parzellen 2 und 3 sollen nun die Dachgeschosse ausgebaut und jeweils eine 3. Wohneinheit umgesetzt werden. Das Vorhaben trägt den Zielen der Landesplanung (Nachverdichtung, Wohnungsmangel,...) Rechnung.

Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Aussagen zu baulichen Anlagen werden nicht geändert.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### 1.3.3. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Die Fläche bleibt Baufläche mit allen weiteren Festsetzungen vorhanden. Bauliche Anlagen sind weiterhin nicht in größerem Ausmaß möglich, weshalb sich keine städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Da die Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden können, ergibt sich lediglich eine Erhöhung des Zufahrtverkehrs von 2 Wohnungen.

#### 1.3.4. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. Änderungen ergeben sich nicht.

#### 1.3.5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben in vollem Umfang bestehen.

## 2. Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Am Ledererfeld“ und sein Deckblatt Nr. 1 bleiben inhaltlich in vollem Umfang bestehen.

Einzig die textliche Festsetzung 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung wird für Parzelle 2 und 3 auf maximal 3 Wohneinheiten angepasst.

### 2. Textliche Festsetzungen

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Parzellen 1, 4 - 17

Zulässig ist EG mit DG oder EG mit OG (maximal 2 Wohneinheiten)

Parzellen 2 - 3

Zulässig ist EG mit DG oder EG mit OG und ausgebautem Dachgeschoß (maximal 3 Wohneinheiten)

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

### 3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Otzing hat die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB „Am Ledererfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Beteiligung:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie der betroffenen Öffentlichkeit, wurde im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Otzing hat mit Beschluss vom ..... die Wirksamkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB „Am Ledererfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten:

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Otzing, .....

.....

Johannes Schmid  
1. Bürgermeister

Planung:



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur