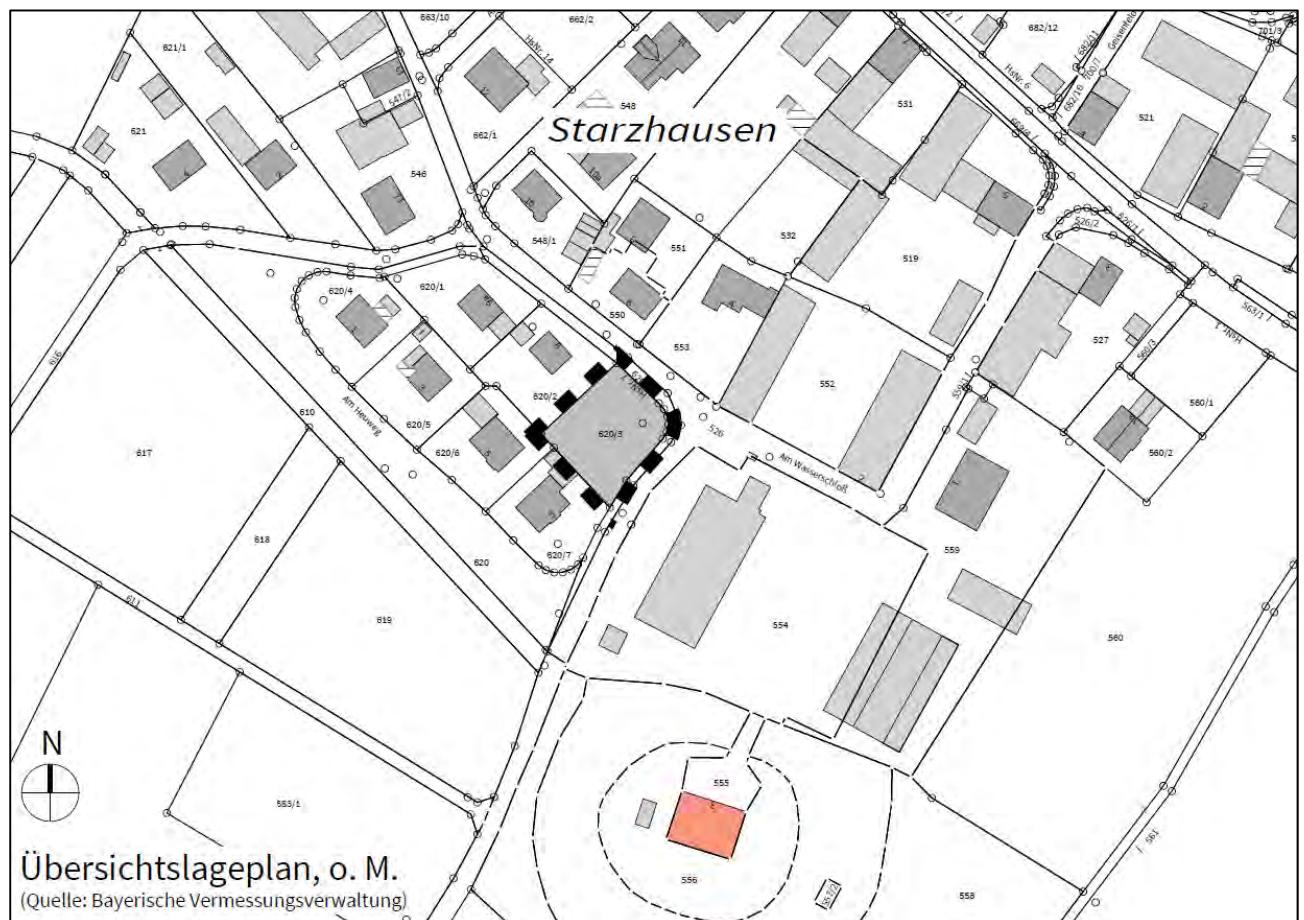




# Markt Wolnzach

## Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Wasserschloss“ in Starzhausen

### Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 28.03.2023

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 28.03.2023

*W. Eichenseher*

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm



**Begründung**  
Satzung zur Teilaufhebung des  
Bebauungsplans Nr. 98 „Am Wasserschloss“  
in Starzhausen

**Anlass, Ziel und Erforderlichkeit**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 620/3 der Gemarkung Gosselshausen ist an den Markt Wolnzach herangetreten und beantragt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Wasserschloss“ im Bereich seines Grundstücks. Grund hierfür ist ein konkretes Bauvorhaben zur Realisierung eines Einfamilienhauses. Die Planung hält die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar weitestgehend ein, jedoch nicht die festgesetzte Fristrichtung. Nach Abstimmung des Marktes Wolnzach mit dem Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm ist eine Befreiung der festgesetzten Fristrichtung nicht möglich, da dies die Grundzüge der Planung berührt. Da der Markt Wolnzach mit der zum Bebauungsplan abweichenden Planung einverstanden ist, soll der Bebauungsplan für das o. g. Grundstück aufgehoben werden.

Die übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 98 „Am Wasserschloss“ sind bis auf das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Teilaufhebung bereits bebaut. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich nach §34 BauGB. Mit der Aufstellung der Teilaufhebung soll sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus nach §34 BauGB richten. Eine Gesamtaufhebung des Bebauungsplans kommt aus Sicht des Bauausschusses des Marktes Wolnzach nicht in Betracht, da die kleinteilige städtebauliche Baustruktur vor Ort erhalten bleiben soll. Die Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist durch die Teilaufhebung eines einzelnen Grundstücks weiterhin gesichert.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzwerte vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Wolnzach, den \_\_\_\_\_.