

Gemeinde Ebershausen  
VG Krumbach  
Rittlen 6  
86381 Krumbach (Schwaben)



**Gemeinde Ebershausen**  
**Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach**

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN**  
**„Zwischen Lindenstraße und Kapellenstraße“**  
**im OT Waltenberg**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Begründung**

**Stand: Entwurf**  
**für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB**  
**06.08.2021**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928

**Inhalt:**

<b>1. Anlass und Ziel der Aufstellung</b>	<b>2</b>
<b>2. Aufstellungsverfahren</b>	<b>2</b>
2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2.3 Flächennutzungsplan	3
2.4 Verfahrensablauf	3
<b>3. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	4
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	5
<b>4. Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>5. Festsetzungen</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Im zentralen Bereich des Ortsteils Waltenberg liegt zwischen den beiden Straßen Lindenstraße und Kapellenstraße das Grundstück Flur-Nummer 547 der Gemarkung Seifertshofen. Auf diesem Grundstück mit einer Größe von 2.168 m<sup>2</sup> befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das seit einigen Jahren nicht mehr bewohnt wird.

Im südlichen Bereich dieses Grundstücks befindet sich auf der Flur-Nummer 546 der Gemarkung Seifertshofen die „St. Wendelin“ Kapelle. Diese wird aktuell vollständig durch das o.g. Grundstück Flur-Nummer 547 umschlossen und hat damit aktuell keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

In letzter Zeit kommen immer wieder Kaufinteressenten auf die Gemeinde Ebershausen zu, die hinsichtlich möglicher Nachfolgenutzungen informiert werden wollen.

Das Areal um die Kapelle stellt das Ortszentrum von Waltenberg dar. Deshalb wird aus Sicht des Gemeinderates Ebershausen die Notwendigkeit gesehen, hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich verbindliche Regelungen aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.07.2021 beschlossen auf den Grundstücken mit den Flur-Nummern 547 und 546 (Gemarkung Seifertshofen) den einfachen Bebauungsplan „Zwischen Lindenstraße und Kapellenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

## 2. Aufstellungsverfahren

### 2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der einfache Bebauungsplan ‚Zwischen Lindenstraße und Kapellenstraße‘ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hier heißt es:

#### **„§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung**

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,*

*[...]“*

Demzufolge darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 2.205,00 m<sup>2</sup>.

Die Fläche liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich.

## 2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeinde Ebershausen verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist daher durch das Landratsamt zu genehmigen.

## 2.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des OT Waltenberg der Gemeinde Ebershausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 2.205,00 m<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern 547 und 546, Gemarkung Seifertshofen. Die Flächen befinden sich in Privateigentum bzw. im Eigentum der Gemeinde (Kapelle).

#### 3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des OT Waltenberg und ist umschlossen von Wohngebäuden bzw. landwirtschaftlichen Hofstätten.

#### 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

##### Denkmäler

- Baudenkmal:

D-7-74-129-5 St. Wendelin, Kapelle

Kath. Kapelle St. Wendelin, einfacher Rechteckraum mit eingezogen halbrunder Apsis und Dachreiter, wohl 2. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung.

- Bodendenkmal: (angrenzend)  
D-7-7727-0019 Mittelalterlicher Burgstall



Abbildung 2: Lage der Denkmäler (ohne Maßstab)

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### 3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

#### Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

#### Immissionen

Immissionen, Lärm und Geruch, auf das Plangebiet gehen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von den Verkehrsflächen aus.

## 4. Planungsziele

- Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

## 5. Festsetzungen

### Dorfgebiet

Das Planungsgebiet wird im nördlichen Bereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In diesem Bereich wird gleichzeitig festgesetzt, dass bei einer möglichen Teilung des Grundstücks die Mindestgröße der neuen Grundstücke 600 m<sup>2</sup> betragen muss. Und dass je neuem Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Dadurch werden in dem sehr landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Waltenberg die großzügigen Grundstücksflächen erhalten und gleichzeitig eine Nachverdichtung und Innenentwicklung gestattet. Durch die Festsetzung der Wohneinheiten wird eine dem Ortsbild nicht entsprechende Entwicklung mit kleinteiligen Wohneinheiten verhindert. Aber dennoch wird eine Nachverdichtung durch mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude ermöglicht.

### Gemeinbedarfsfläche

Der südliche Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ festgesetzt. Die Kapelle wird durch eine öffentliche Grünfläche umschlossen.

Dadurch wird gewährleistet, dass die Kapelle zukünftig über eine öffentliche Fläche zugänglich gemacht wird und nicht mehr lediglich über Privatgrund erreichbar ist.

### Allgemein

Im Allgemeinen richtet sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (vgl. §30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)).

Ebershausen, den .....

.....  
H. Lenz  
(1. Bürgermeister)