

# Begründung

## zum Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Allgemeines

Der Marktgemeinderat von Hengersberg hat mit dem Beschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ beschlossen, für den Bebauungsplan „GE Erweiterung Süd-Ost“ eine Änderung durch das Deckblatt Nr. 8 im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche A2 soll die Baugrenze entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verändert werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nicht ändert und in keine Grünordnung eingreift, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

### 2. Inhalt der Änderung

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrifft die Festsetzung einer Baugrenze. Um die baulichen Anlagen innerhalb des Bestandsbetriebes erweitern zu können wird die Baugrenze entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche erweitert. Die Abstandsflächen nach BayBO können dabei eingehalten werden. Dabei wird eine Fläche zur Regenwasserversickerung überplant.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein wasserrechtliches Antragsverfahren nach § 8 Abs. 1 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG durchgeführt, um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück an die aktuelle Planung anzupassen. Durch diese wasserrechtliche Untersuchung kann nachgewiesen werden, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers durch den Entfall dieser Sickerfläche trotzdem gesichert ist und das Regenwasser aus der zusätzlich zu versiegelnden Fläche in den restlichen Sickereinrichtungen aufgenommen werden kann.

Durch die Änderung ergibt sich kein Nutzungskonflikt innerhalb des Gewerbegebietes.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost"  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Zusätzlich wurde die aktuelle digitale Flurkarte mit der Parzellenteilung und den bestehenden Gebäuden über das Deckblatt zum Bebauungsplan gelegt.

### **3. Begründung der Änderung**

Der bestehende Betrieb beabsichtigt, ein dringend erforderliches überdachtes Regallager entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Da die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Regenwasserversickerung nachweislich entbehrlich ist und die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden können, soll die Baugrenze in diese Richtung erweitert werden. Um dieses Vorhaben realisieren zu können sind die vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen bereits bestehenden Änderungen keine Verschlechterung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen.

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 36. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die aktuelle Änderung nicht berührt. Die Änderung wirkt sich nicht auf den Naturhaushalt im bestehenden Gewerbegebiet aus.

### **5. Umweltbericht**

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotop-, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind vom geplanten Eingriff nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

Durch das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost"  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## **6. Rechtsgültigkeit**

Um die Inhalte des Bebauungsplanes vollumfänglich in einem Plan zu erhalten, werden, trotz der geringfügigen Änderungen alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GE Erweiterung Süd-Ost" einschließlich aller Änderungen (Deckblätter Nr. 1 bis 7) für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" aufgehoben und durch die folgenden Festsetzungen vollständig ersetzt. Die Änderungen beziehen sich jedoch lediglich auf die Erweiterung der Baugrenze entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und den Entfall der Fläche zur Regenwasserversickerung in diesem Bereich. In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" mit all seinen Änderungen seine Gültigkeit.

In der Fassung vom 05.06.2025



.....

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin