



3. Änderung des Bebauungsplanes „Sarling Nord“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Gemeinderat Unterdietfurt hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 den Satzungsbeschluss zur
3. Änderung des Bebauungsplanes „Sarling Nord“ in der Fassung vom 01.07.2025 gefasst.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Änderung** des Bebauungsplanes „**Sarling Nord**“ **durch Deckblatt Nr. 3** beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „**Sarling Nord**“, **Änderung durch Deckblatt Nr. 3** in der Fassung vom 04.03.2025 hat in der Zeit vom 07.03.2025 bis 10.04.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „**Sarling Nord**“, **Änderung durch Deckblatt Nr. 3** in der Fassung vom 04.03.2025 hat in der Zeit vom 05.03.2025 bis 10.04.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „**Sarling Nord**“, **Änderung durch Deckblatt Nr. 3** in der Fassung vom 06.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2025 bis 11.06.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „**Sarling Nord**“, **Änderung durch Deckblatt Nr. 3** in der Fassung vom 06.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 11.06.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2025 den Bebauungsplan „**Sarling Nord**“, **Änderung durch Deckblatt Nr. 3** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2025 als Satzung beschlossen.

Ziel und Zweck, Alternativen

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es einen Beitrag zum Flächensparen und einer kompakten städtebaulichen Entwicklung zu leisten. Einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch durch unwirtschaftliche Bebauungstypologien soll entgegengewirkt werden, dies sind u.a. Bebauungen mit eingeschossigen „Tiny-Häusern“. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurde diesem Belang bisher nur unzureichend Rechnung getragen, daher wird der Bebauungsplan durch vorliegende Planung, mit dem Ziel „Flächen zu sparen“ und einer Vergeudung von Wohnbaufläche durch Festsetzung einer flächensparenden Bauweise, Rechnung getragen.

Die 3. Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vorgenannte Ziele schaffen.

Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes ist in der vorliegenden Planung (Bebauungsplanänderung) nicht zielführend. Im Rahmen der Planung wurden jedoch mehrere Festsetzungsmöglichkeiten geprüft. Für die gewählte Festsetzung spricht, dass die bereits bestehenden Gebäude im Wesentlichen durch die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert sind, jedoch keine unwirtschaftlichen Gebäudetypologien mit hohem Flächenverbrauch entstehen können.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Bebauungsplanänderung ist kein Umweltbericht erforderlich. Es werden keine Festsetzungen zur Grünordnung geändert, noch wird das Maximalmaß der baulichen Nutzung und damit der Eingriffsschwere erhöht, daher sind weder Aussagen zur Grünordnung noch eine Änderung der Eingriffs-/Ausgleichs-Ermittlung erforderlich. Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt und Natur bzw. die Schutzgüter. Durch die Planänderung wird ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Es würde eine reine Verhinderungsplanung vorliegen. Durch die Vorgabe einer doch sehr hohen Mindestgeschossflächenzahl würde im Ergebnis nur erreicht werden, dass die betreffenden Grundeigentümer noch weniger Motivation entfalten, ihre Grundstücke überhaupt zu bebauen. Die betreffenden Flurnummern würden daher möglicherweise dauerhaft unbebaut bleiben, sodass wertvolle Wohnbaufläche gänzlich ungenutzt bleibt. Unabhängig hiervon ist der Einwender der Ansicht, dass durch die Festsetzung einer Mindestgeschossflächenzahl von 0,20 die Baufreiheit in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt wird. Weiterhin wird eingewandt, dass die Gemeinde erstmalig und nur in diesem Plangebiet „Sarling Nord“ die Festsetzung einer Mindestgeschossflächenzahl in Erwägung ziehe. Beispielsweise im Plangebiet Hebersberger Straße, in welchem die einzelnen Flurnummern vergleichbar groß sind, gäbe es eine entsprechende Festsetzung nicht. Dies wurde aus Gründen der Gleichbehandlung für problematisch erachtet. Zudem wurde seitens der Einwender auf § 16 Abs. 3 BauNVO hingewiesen, wonach - sofern eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erfolgt - zwingend jedenfalls die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen sind. Die vorliegende Planänderung enthielte lediglich eine Regelung zur Anzahl der Geschosse und zur Geschossflächenzahl, nicht aber zur Grundfläche.

Berücksichtigung der Belange durch die Gemeinde.

Gemeinde haben dann Bauleitpläne zu erstellen und anzupassen, wenn es eine städtebauliche Notwendigkeit erfordert. Dies ist im vorliegenden Fall dadurch begründet, dass einem unverhältnismäßigen und unwirtschaftlichen Flächenverbrauch entgegengewirkt werden soll.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Planung keine Verhinderungsplanung, denn aus der kommunalen Planungshoheit folgt, dass die Gemeinde auch die Möglichkeit haben muss, planungsrechtlich „an sich“ zulässige Vorhaben zu steuern und ggf. auch zu verhindern. Die Gemeinde kann über die Änderung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen so verändern, dass sie ihren Vorstellungen entspricht. Darin kann nicht automatisch eine Verhinderungsplanung gesehen werden, da eine solche nur dann angenommen werden kann, wenn die Planung nicht dem wirklichen planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben wird, um eine andere Nutzung zu verhindern. Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will (vgl. Dirnberger/Waldmann in Busse/Dirnberger u.a., Bauamtspraxis Bayern, zu § 14 BauGB, Bauamtspraxis Bayern).

Ob die restlichen Parzellen bebaut werden oder nicht liegt aus Sicht der Gemeinde nicht an den getroffenen Festsetzungen. Tendenziell ist sogar eher das Gegenteil zu erwarten, i.d.R. nutzen die Bauherren die GRZ und GFZ häufig voll aus wie das bei den Grundstücken in näherer Umgebung der Fall ist. Die Mindestgeschossflächenzahl leistet jedenfalls einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauches, um zu verhindern, dass die Baugrundstücke mit relativ kleinen Gebäuden bebaut werden.

Die Mindestgeschossflächenzahl von 0,2 ist aus Sicht der Gemeinde am unteren Ende angesetzt und orientiert sich an der bisher schon errichteten Bebauung. Städtebaulich und aus Sicht des Flächensparens wäre eine höhere Mindestgeschossflächenzahl sogar noch besser und dem gewünschten Ziel zuträglich.

Bisher ist das Problem mit einer zu geringen Ausnutzung des Baurechts (und einer flächenverschwendenden Bebauung) in dieser Form in der Gemeinde noch nicht aufgetreten. „Tiny-Häuser“ werden erst seit kurzer Zeit im ländlichen Raum nachgefragt. Die Gemeinde wird bei künftigen Neubaugebieten als auch im Bestand (falls erforderlich) die ihr zur Verfügung stehenden planerischen Mittel nutzen, um einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Die Grundflächenzahl ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt und bleibt wie bisher festgesetzt unverändert. Insofern wurde dem § 16 Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen.

Von den **Trägern öffentlicher Belange** wurden keine abwägungsbedürftigen umweltrelevanten Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Es wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ein Hinweis in der Begründung hinzugefügt, dass Regenwasser gespeichert werden soll und den entsprechenden Verbrauchern (kein Trinkwasser wie Toilette, Waschmaschine, Bewässerung des Gartens) zugeführt werden soll. Dies soll langfristig zum Sparen von Trinkwasser für zukünftige Generationen beitragen. Zudem wurden Hinweise zu den Belangen des Bayernwerkes und des Denkmalschutzes in der Begründung hinzugefügt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Von der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den **Trägern öffentlicher Belange** wurden keine abwägungsbedürftigen umweltrelevanten Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Vom Bereich Umwelt und Natur im Landratsamt Rottal-Inn wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich bzw. der näheren Umgebung keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) vorliegen. Der Ausschluss einer geschützten Art ist über einen Negativnachweis der ASK demnach nicht möglich. Es erfolgte zudem ein Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz.

Rechtswirksamkeit

Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2025 den Bebauungsplan „**Sarling Nord**“, **Änderung durch Deckblatt Nr. 3** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2025 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan samt Begründung und zusammenfassender Erklärung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Unterdietfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Unterdietfurt, den

0 2. 07. 2025


Bernhard Blümelhuber
Erster Bürgermeister