



**Markt  
Kößlarn**

**MARKT KÖSSLARN  
DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„AM STEINLAND“**

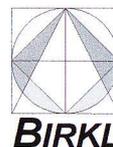
Entwurf vom  
Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk

16.11.2023  
Markt Kößlarn  
Passau  
Niederbayern

**Vereinfachtes Verfahren nach  
§ 13 BauBG**

Ering, den 16.11.2023

  
.....



**Planungsbüro BIRKL**  
**Ingenieure & Consultants**  
Pildenauserstraße 14 - 94140 Ering

MARKT KÖSSLARN  
DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„AM STEINLAND“

rechtskräftiger Bebauungsplan M 1:1000



Bebauungsplanänderung M 1:1000



## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung
4. Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt die derzeit gültige Bauordnung (BayBO) zugrunde.

## **II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Siehe Bebauungsplan „Am Steinland“

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Steinland“ enthaltenen Festsetzungen und in den Deckblättern Nr. 1 - 12 enthaltenen weiteren Festsetzungen gelten unverändert.

## VERFAHRESVERMERK

1. Der Marktgemeinderat Kößlarn hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Mit Auslegungsbeschluss vom ..... wurde darauf hingewiesen, dass der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 13 i.d.F. vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegt und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Zu dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 i.d.F. vom ..... wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Marktgemeinde Kößlarn hat mit Beschluss des Marktrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 i.d.F. vom ..... als Satzung beschlossen.

Kößlarn, den .....

(Siegel)

.....  
Willi Lindner, Bürgermeister

4. Ausgefertigt

Kößlarn, den .....

(Siegel)

.....  
Willi Lindner, Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kößlarn, den .....

(Siegel)

.....  
Willi Linder, Bürgermeister

**MARKT KÖSSLARN**  
**DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„AM STEINLAND“**

**BEGRÜNDUNG**

**1. VERANLASSUNG**

Der Bebauungsplan „Am Steinfeld“ ist in seiner ersten Fassung 1992 in Kraft getreten. In der Folgezeit wurde der Bebauungsplan mit den Deckblätter Nr. 1 – 12 gesetzlichen Vorgaben zur Wärmedämmung (größere Geschosshöhen) und geänderten Baustilen angepasst.

Südlich im direkten Anschluss an die Fl.-Nr. 251/7, Gemarkung Kößlarn kann eine Teilfläche aus der Fl.-Nr. 251 und 247/2, Gemarkung Kößlarn erworben werden. Um dem Erwerber der Teilfläche die Möglichkeit der Bebauung zu ermöglichen, soll die Parzelle Nr. 38 nach Norden in direktem Anschluss an die Fl.-Nr. 251/7, Gemarkung Kößlarn verlegt werden.

Die Grundstücksgröße der nachfolgenden Parzellen Nr. 40, 42 werden entsprechend angepasst.

**2. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Am Steinfeld“ mit Deckblatt Nr. 13 liegt südlich der Hans-Carossa-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 3.230 m<sup>2</sup>.



Lage der Änderung im Siedlungszusammenhang

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kößlarn ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8, Nr. 2 BauGB ist somit gegeben.

Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.



Auszug gültiger Flächennutzungsplan Markt Kößlarn

### 4. VERFAHRENSART

Die Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung und Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- Kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird.
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 13 besteht bereits Planrecht. Die lagemässige Änderung der Parzelle Nr. 38 und des Gehweges sowie die

Änderungen der nachfolgenden Parzellengrößen lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus oder ergeben Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Das Gesamtkonzept der Planung wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird lediglich die Parzelle Nr. 38 nach Norden in direktem Anschluss an die Fl.-Nr. 251/7, Gemarkung Kößlarn verlegt. Die Grundstücksgrößen der nachfolgenden Parzellen Nr. 40, 42 werden entsprechend angepasst. Die textlichen und planerischen Festsetzungen gelten unverändert.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplans abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 4 in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind.
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt werden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Um die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, soll die Parzelle Nr. 38 nach Norden in direktem Anschluss an die Fl.-Nr. 251/7, Gemarkung Kößlarn verlegt werden. Die Grundstücksgrößen der nachfolgenden Parzellen Nr. 40, 42 werden entsprechend angepasst.

Das Gesamtkonzept der Planung wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Auswirkungen der Änderung sind räumlich begrenzt und die Änderung für das Plankonzept marginal.

### Flächenbilanz

Parzelle	alt	neu
38	737 m <sup>2</sup>	1121 m <sup>2</sup>
40	1049 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>
42	958 m <sup>2</sup>	881 m <sup>2</sup>
Grünfläche	485 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Gesamtfläche	3229 m <sup>2</sup>	3229 m <sup>2</sup>

## **6. INFRASTRUKTUR**

### **6.1. Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

Die Erschließung der Parzelle Nr. 38 erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen.

### **6.2. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

Die Erschließung der Parzelle Nr. 38 erfolgt über bereits bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Hans-Carrosa-Straße.

### **6.3. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Donau-Wald.

### **6.4. Energieversorgung**

Die Stromversorgung / Energieversorgung ist durch die Fa. Bayernwerk AG gewährleistet. Zusätzliche Versorgungsleitungen werden nicht benötigt.

## **7. UMWELTBERICHT / ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG / SCHUTZGÜTER NACH § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / ARTENSCHUTZ**

### **7.1 Umweltbericht**

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach §13 BauGB durchgeführt, der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **7.2 Eingriffsregelung**

Die Frage des Eingriffes in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Durch die Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Am Steinland“ mit Deckblatt Nr. 13 ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Die Bebauung ist bereits zulässig. Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Bereiche erfasst. Ebenso wenig ist eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen. Es sind daher keine Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen sind, so dass sich die Frage der Eingriffsregelung nicht stellt.

### **7.3 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB**

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

### **7.4 Artenschutz**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.