



## **Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfanger“**

vom 24.09.2024

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorflanger“ als Satzung. Die Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfanger“ ist in nachfolgendem Lageplan schwarz umrandet gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 16.



## § 2 Änderung der textlichen Festsetzung C.1

- (1) Die Festsetzung C. 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) wird in S. 2 wie folgt neu gefasst: „Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.“
  - (2) Abgesehen von Abs. 1 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 und seiner ersten Änderung weiterhin.

### § 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfanger“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hettenshausen, den 24.10.2024  
Gemeinde Hettenshausen

Wolfgang Hagl  
Erster Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke: (Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Der Gemeinderat Hettenshausen hat in der Sitzung am 21.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfanger“ beschlossen.
2. Der Satzungsentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2024 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis 28.06.2024 **öffentlich ausgeschlagen**.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 23.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die 2. Änderung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird.
3. Zu dem Entwurf der Änderungssatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2024 wurden **die Träger und Behörden öffentlicher Belange** gem. § 13 a Abs. 2 BauGB iVm § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2024 bis 28.06.2024 beteiligt.
4. Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2024 beschlossen.
5. Die Satzung wurde ausgefertigt:

Ilmmünster, den 24.10.2024

---

Wolfgang Hagl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung vom 21.10.2024 wurde am 05.03.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Dorfanger“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ilmmünster, den 05.03.2025

---

Wolfgang Hagl, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfanger“. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,3 ha. Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans wurde am 14.08.2000 bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezog sich auf die Grundstücke 287/6 und 287/20 (278/6 alt) und 287/6 jeweils Gmkg. Entrischenbrunn und wurde am 27.04.2022 bekannt gemacht.

### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 2. Änderung

Auf Wunsch von Eigentümern im Plangebiet hat die Gemeinde geprüft, ob eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude städtebaulich vertretbar und zuzulassen ist. Die Gemeinde trägt diesem städtebaulichen Ziel Rechnung, um geänderten Wohnbedürfnissen (größerer Bedarf an kleineren Wohnungen) Rechnung zu tragen und in diesem Sinne zu einer moderaten Nachverdichtung im Plangebiet beizutragen. Die Gemeinde trägt damit dem Grundsatz der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung.

### 3. Bauleitplanverfahren

Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der Innenentwicklung unterfallen insbesondere Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und der Einbezug sog. Außenbereichsinseln.

Der Begriff der Innenentwicklung ist dabei nicht einer Lage im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB gleichzustellen und greift nicht auf vorgegebene bauplanungsrechtliche Kriterien zurück. Die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung wird vielmehr an der Belegenheit des betreffenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich festgemacht und knüpft an einen städtebaulichen Terminus an.

Der überplante Bereich grenzt im Norden, Osten und Westen an bestehende Bebauung. Bei dem Planbereich handelt es sich danach um eine Nachverdichtung bzw. eine Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs handelt es sich um eine Innenentwicklung, für die gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren vorgesehen ist. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Es entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung.

Von einer Überwachung nach § 4 c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 4. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan „Dorfanger 2. Änderung“ ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Nähe des Baugebiets befindet sich ein emittierender landwirtschaftlicher Betrieb. Um die Entwicklungsfähigkeit bzw. das Entwicklungsinteresse dieses westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs nicht zu gefährden, verbleibt es bei der Art des Baugebiets als Dorfgebiet.

## 5. Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) ordnet die Gemeinde Hettenhausen dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Gemäß der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur bzw. agrarischer Nutzung an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Als übergeordnete Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) im Regionalplan gelten u. a.:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B 3.4.1 G).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B 3.1.1. G).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B 3.2.1 Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden (B 3.3.1 Z).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen (B 3.4.2 Z).

Im Landesentwicklungsprogramm ist Hettenhausen im ländlichen Raum dargestellt.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlung- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (2.2.5 G des LEP v. 22.08.2013, zuletzt geändert 2023, Anlage zu § 1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (3.2. Z des LEP v. 22.08.2013, zuletzt geändert 2023).

Das neue Wohngebiet schließt an die bereits bestehende Bebauung an und ist somit konform mit den o. a. Grundsätzen und Zielen des Regionalplans 10 und des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung, zum sparsamen Verbrauch von Grund und Boden, zur Versorgung der Bewohner usw.

## 6. Verkehrserschließung

Der Gemeinde Hettenhausen ist bewusst, dass sich durch diese Maßnahme der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung Änderungen bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und infolge dessen der Immissionssituation im Plangebiet ergeben können. Es handelt sich aber um ein kleines Plangebiet, das ohnehin einen geringen Ziel- und Quellverkehr aufweist, sodass die Gemeinde hier keine wesentliche nachteilige Änderung zum bestehenden Zustand sieht. Auch zusätzlich notwendige Stellplätze und gegebenenfalls Nebenanlagen können zwar zu einer zusätzlichen Versiegelung führen. Diese muss sich aber im Rahmen des ohnehin festgesetzten Maßes baulicher Nutzung halten, dass diesbezüglich nicht geändert wird.

Weitere Änderungen am Bebauungsplan sind derzeit städtebaulich nicht erforderlich. Es bleibt insoweit bei den vollständigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.