

TEIL A PLANZEICHNUNG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 für das Wochenendhausgebiet „Holzanger“



LEGENDE:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



= Privatstraßen „Am Hang“ und „Am Forst“

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen der Erstfassung und 1. Änderung bleiben weiterhin gültig.

Markt Aindling, den 26. Juli 2022

G. Hitzler

Gertrud Hitzler
1. Bürgermeisterin



Erstellt vom Bauamt der VG Aindling
Entwurf in der Fassung vom **16. Mai 2022**

TEIL B: Satzung/Textteil

Der Markt Aindling erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021, (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) (GVBl. S. 260, BayRS 2020-1-1-I), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B, GVBl. S. 588 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) folgende

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 **für das Wochenendhausgebiet „Holzanger“**

**für den Bereich der Flur-Nr. 1364/7 und 8 (Am Forst) sowie
1365/4 und Teilflächen der Flur-Nr. 1364/5 und 6 (Am Hang), Gmkg. Aindling
im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die vom Bauamt der VG Aindling ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 16.05.2022 welche zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verkehrsflächen:

- (1) Die in der Planzeichnung bisher als öffentlicher Verkehrsraum festgesetzten Straßen „Am Hang“ und „Am Forst“ werden nun als Privatstraßen festgesetzt.
- (2) Die Grenzen der Straße „Am Forst“ und „Am Hang“ werden neu festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen der Erstfassung und 1. Änderung:

Alle sonstigen Festsetzungen der Erstfassung und 1. Änderung sowie der Geltungsbereich der 1. Änderung gelten unverändert weiter.

II. HINWEISE:

Im Bereich der Straßen „Am Hang“ und „Am Forst“ befinden sich Stromversorgungsanlagen der Lechwerke. Zu diesen ist ein Sicherheitsabstand beidseits von 1m einzuhalten. Tiefwurzelnde Bepflanzungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

III. Ausfertigungsvermerk und Bekanntmachung:

Markt Aindling, den 26. Juli 2022

.....
Gertrud Hitzler
1. Bürgermeisterin



Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Erstellt vom Bauamt der VG Aindling
Entwurf in der Fassung vom 16.05.2022

Teil C Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerk Bebauungsplan (Beb.Plan)

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom **08.02.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Holzanger“ in Aindling im Vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.03.2022** ortsüblich (in Schriftform und digital) bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.03.2022 bis 25.04.2022** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans der Fassung vom 24.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2022 bis 25.04.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom **31.05.2022** die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2022 als Satzung beschlossen.

Aindling, den **26. Juli 2022**


Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeister



5. Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde entfällt, da der Bebauungsplan aus dem FLNPL entwickelt wurde.
6. Ausgefertigt

Aindling, den **26. Juli 2022**


Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeister

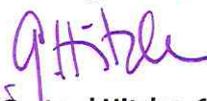


27. Juli 2022

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **27. Juli 2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aindling, den **28. Juli 2022**


Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeister



Teil D Begründung

1.1 Anlass und Ziel der 2. Änderung:

Der Markt Aindling beabsichtigt die bestehenden Erschließungsstraßen „Am Hang“ und „Am Forst“ als Privatstraßen festzusetzen.

Die Erstfassung des Bebauungsplans sieht hier öffentliche Verkehrsflächen vor.

Eine Straße wird durch eine Verfügung in Form einer Widmung öffentlich (Art. 6 BayStrWG). Bis heute konnte die Straße nicht gewidmet werden und ist somit nach wie vor eine Privatstraße ohne öffentlichen Charakter.

Die Widmung gemäß Art. 6 BayStrWG setzt voraus, dass der Träger der Straßenbaulast das dingliche Recht über die Straße besitzt, oder die Träger der Baulast einer Widmung zustimmen. Soweit diese Voraussetzungen vorliegen, muss geprüft werden, in welche Straßenklasse die zu widmende Straße einzuordnen ist (Art. 46 und 53 BayStrWG i. V. mit der Verzeichnisverordnung). Die Prüfung erfolgt nach der Qualität und Quantität des Verkehrs.

Vom Bauamt wurde somit geprüft, ob eine Widmung erfolgen kann und wenn ja, welche Straßenart für die Widmung rechtlich in Frage kommt.

Dingliches Recht:

Der Markt Aindling ist nicht Eigentümer der beiden Straßen Am Hang und Am Forst. Er besitzt auch kein dingliches Recht über die beiden Straßen in Form von Verträgen oder Dienstbarkeiten.

Vom Bauamt wurde somit von September bis November 2021 versucht eine Zustimmung der Eigentümer für eine Widmung zu erwirken. Leider blieb dies ergebnislos.

Qualität und Quantität des Verkehrs:

Die beiden Straßen dienen nur einem kleinen Personenkreis und auch nur eingeschränkt als Erschließungsstraße. Auf Grund des Straßencharakters, der Qualität und Quantität des Verkehrs wäre eine Widmung als **Eigentümerweg** notwendig gewesen. Das setzt jedoch voraus, dass alle Eigentümer zustimmen, wie vorstehend schon beschrieben. Die Verkehrssicherung, der Unterhalt und das Eigentum würden beim Eigentümer bleiben, die Gemeinde hätte eine Überwachungsfunktion.

Nachdem eine Zustimmung der Eigentümer nicht vorliegt, ist eine Widmung der beiden Straßen nicht möglich. Diese bleiben somit nach wie vor Privatstraßen.

Die Festsetzung im Beb.Plan für die Straßen Am Hang und Am Forst als öffentliche Verkehrsfläche müsste somit geändert werden.

In diesem Zuge sollen auch die Grenzen der Erschließungsstraße Am Hang und Am Forst geändert werden. Die Zufahrten gehören nicht zur Erschließungsstraße.

1.2 Verfahrensart

Als Verfahrensart wurde das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

Die 2. Änderung betrifft lediglich ein Wochenendhausgebiet. Gemäß Literatur und Rechtssprechung ist dauerhaftes Wohnen nicht erlaubt. Ebenfalls ist nur ein kleiner Personenkreis von der Änderung betroffen. Eine Außenwirkung ist daher nur eingeschränkt gegeben. Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da sich nur der Straßencharakter nicht aber die Erschließung der Anwesen, diese ändert sich für die Betroffenen durch die Änderung nicht.