

---

# GEMEINDE PFOFELD



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

---

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Langlau Ost“

## SATZUNG MIT BEGRÜNDUNG

Fassung vom 28.06.2021

Projektnummer: 21050

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
CR

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pfofeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Langlau Ost“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Langlau Ost“ der Gemeinde Pfofeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

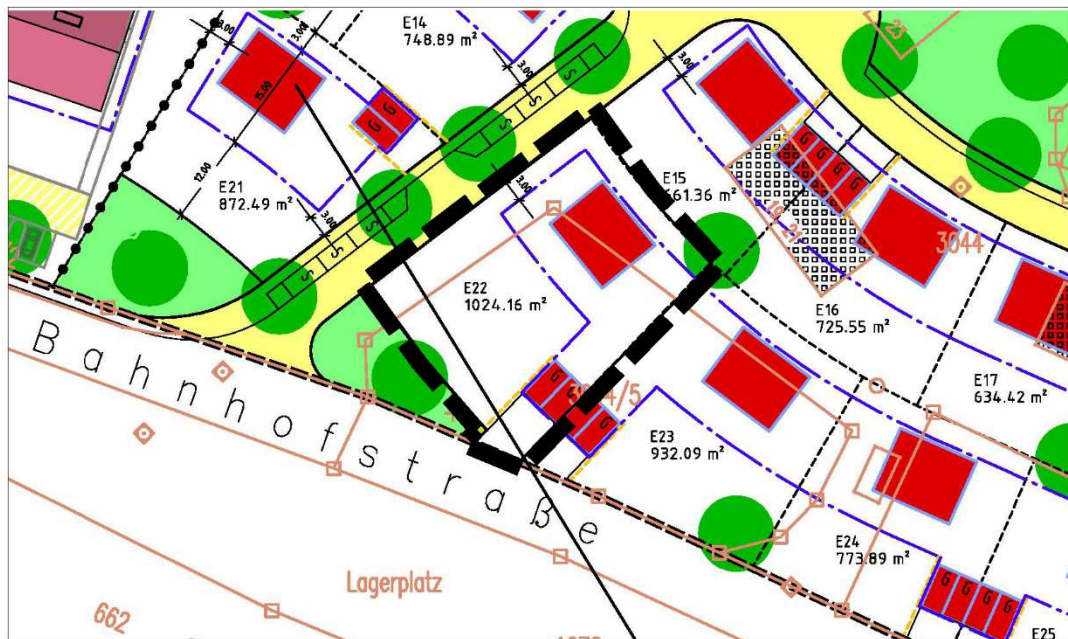
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- B) Begründung

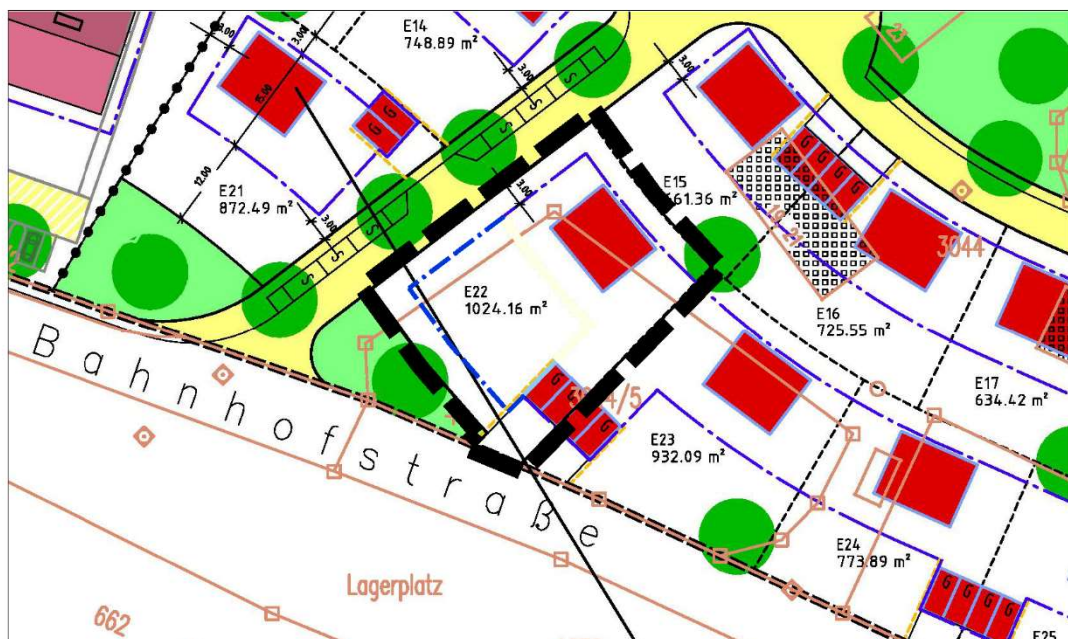
### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geändert wird ausschließlich der unten dargestellte Bereich der Planzeichnung. Darüber hinaus gelten weiterhin alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langlau Ost“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.08.2014.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Langlau Ost“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.08.2014.



3. Änderung in der Fassung vom 28.06.2021



### INKRAFTTRETEN

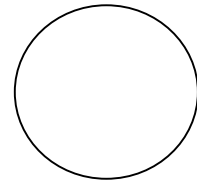
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langlau Ost“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.08.2014.

Gemeinde Pfofeld, ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel



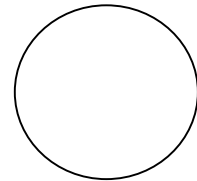
**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
  
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2021 wurde das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen mit Schreiben vom 04.05.2021 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt. Weitere Stellen welche in das konkrete Bauleitplanverfahren abwägungserhebliche Belange einbringen könnten, werden durch die Planung nicht berührt.
  
3. Die Gemeinde Pfofeld hat mit Beschluss vom 28.06.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pfofeld, ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel

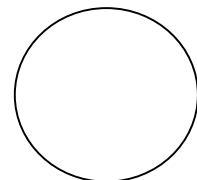


4. Ausgefertigt

Gemeinde Pfofeld, den ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel

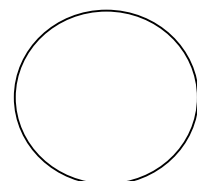


5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... .. gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.

Gemeinde Pfofeld, den ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel



## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS

Anlass der Planung ist der Wunsch der Gemeinde Pfofeld im Bereich der Flurnummern Fl.Nr. 3044/31 und /41, Gemarkung Pfofeld, die Möglichkeit zu schaffen, Bauland für Wohnbebauung über den derzeit zulässigen Bestand hinaus zu schaffen. Im Zuge der Reduzierung von Flächenverbrauch sollen daher die überbaubaren Flächen vergrößert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung die bereits heute für Wohnbebauung vorgesehene Fläche neu geordnet und insgesamt städtebaulich aufgewertet werden. Hierdurch wird gleichzeitig dem Bedarf der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

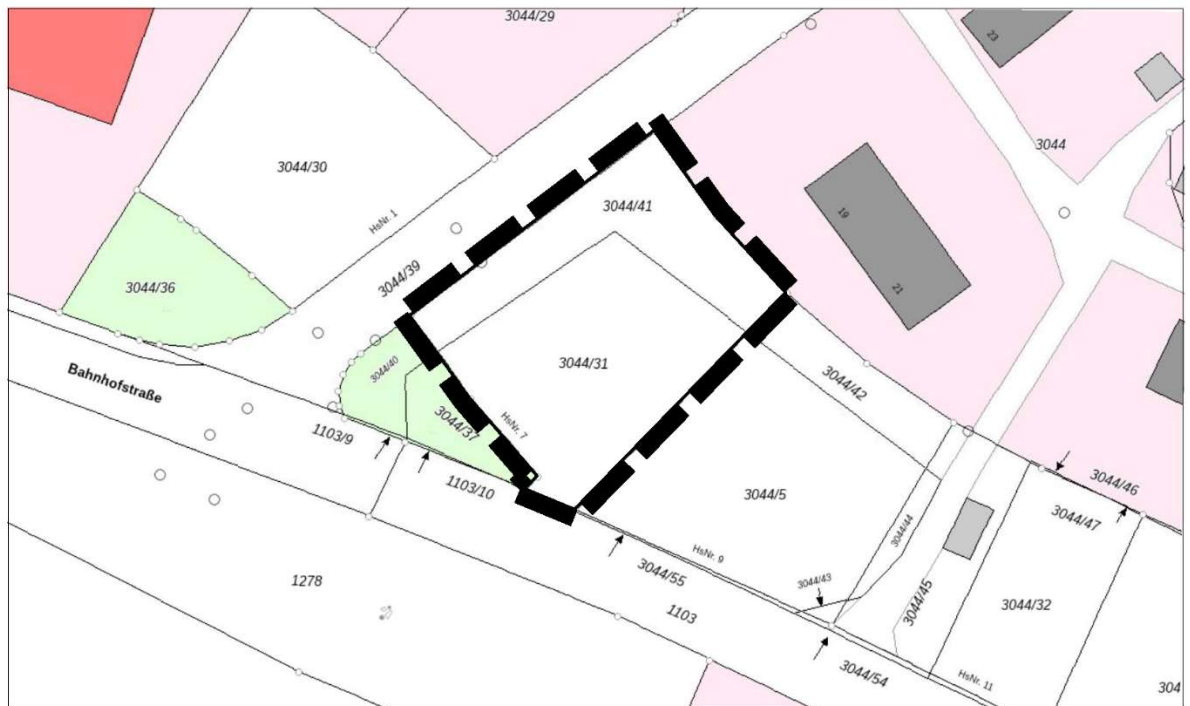


Abbildung 1: Digitale Flurkarte, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2. INHALT DER 3. ÄNDERUNG

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahre 2012.  
Um das unten dargestellte Vorhaben errichten zu können, ist es erforderlich die Baugrenze entlang des Ziegelweges nach Südwesten zu verschieben, so dass ein weiteres Wohngebäude entstehen kann. Es sind keine weiteren Änderungen außer der Erweiterung der Baugrenze und dem damit verbundenen Aufheben innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die textlichen Festsetzungen sollen weiterhin gelten.

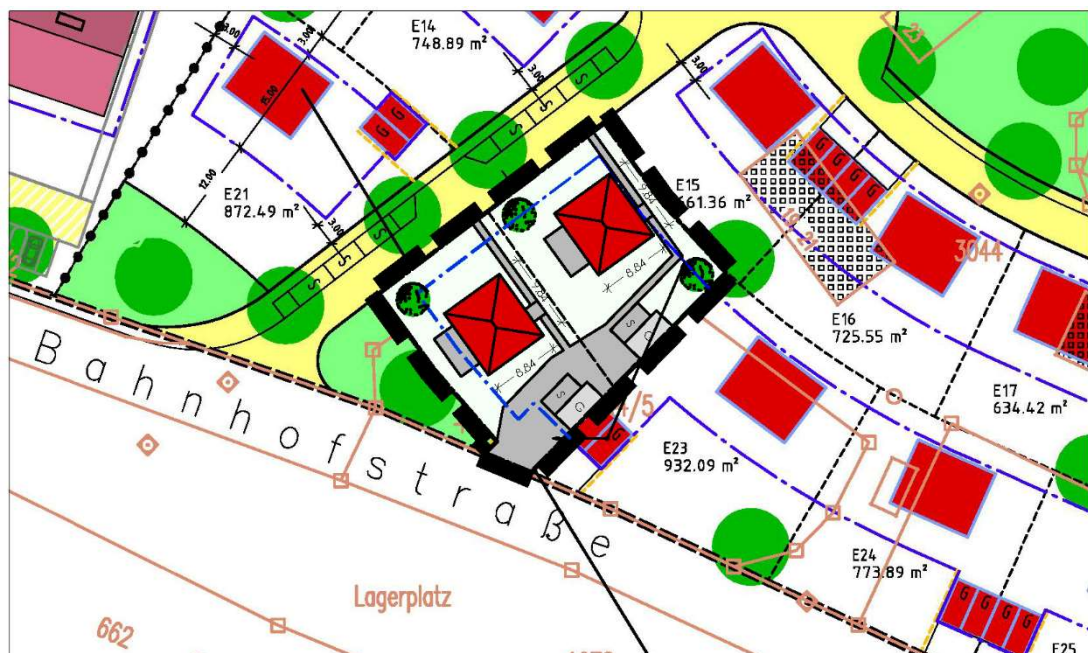


Abbildung 2: vorgesehene Bebauung, o. M.