

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45
der Gemeinde Sinzing
„Am Klosterfeld“
mittels Deckblatt Nr. 2**

**Begründung
gemäß § 5 Abs. 8 BauGB**

ENTWURF

1. *Lage und Bestandssituation:*

1.1 Allgemeines

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Ortsbereich von Viehhausen. Er umfasst mit einer Fläche von ca. 2.711 m² das Flurstück 217/8 der Gemarkung Viehhausen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer gewachsenen Baustruktur.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück im Änderungsbereich ist teilweise bereits mit einer Lagerhalle mit Werkstatt und einer Garage bebaut. Die zur Erschließung des Planbereiches erforderliche öffentliche Verkehrsfläche (Jurastraße) ist bereits erstmalig hergestellt.

1.3 Topographie

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden, das Gelände fällt leicht zur Jurastraße ab.

1.4 Überörtliche Vorgaben

Vorgaben durch überörtliche Planungen oder sonstige Fachplanungen bestehen für das Baugebiet nicht.

2. *Anlass, Ziel und Zweck der Planung:*

Die Umsiedlung des Gewerbebetriebs des von im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümers hat den Antragsteller veranlasst, einen Antrag auf Änderung des seit 30.09.1998 rechtsverbindlichen bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Sinzing „Am Klosterfeld“ zu stellen.

Der Grundstückseigentümer hat seinen auf dem Flurstück 271/8 bestehenden Zimmereibetrieb umgesiedelt. Dies ermöglicht die Ausweisung von 6 neuen Bauparzellen in Viehhausen zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus. Dadurch wird ein Beitrag geleistet, den dringenden Wohnbedarf an Eigenheimen im Großraum Regensburg bzw. den Eigenbedarf der Gemeinde selbst zu decken. Die Umwidmung dieser gewerblich genutzten Fläche in Wohnbauland ermöglicht es, der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Die Gemeinde Sinzing führt eine Interessentenliste für Anfragen nach Baugrundstücken. Mit Stand 30.11.2021 liegen folgende Interessentenzahlen vor:

Sinzing: 635

Eilsbrunn: 516

Viehhausen: 581

Für die drei Orte liegen keine Mehrfachanfragen vor. Die Ausweisung der sechs Parzellen hilft, die große Nachfrage zu decken.

Nun soll der Bebauungsplan Nr. 45 in einem Teilbereich (MD 4) durch ein Deckblatt Nr. 2 geändert werden, um dem Grundstückseigentümer den Neubau von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils einer Wohnung sowie von einem Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohnungen zu ermöglichen.

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing notwendigen Stellplätze werden bei den Einfamilien- und Doppelhäusern auf der eigenen Bauparzelle und beim Mehrfamilienhaus in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Tiefgarage kann außerhalb der Baugrenzen vom P 3 errichtet werden. Die Überdeckung der Tiefgarage muss, sofern diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, mindestens 1,0 Meter betragen.

Die Erschließung für P 4 bis 6 über die Privatstraße (Flurnummer 271/9) ist über ein bestehendes Geh- und Fahrrecht gesichert.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 2 BauNVO).

Die Dachneigung der Satteldächer mit mittigem First beträgt 26° bis 44°.

Die Breite der Dachterrasse in P 3 muss mindestens 4 Meter betragen.

Für Garagen und Carports ist ergänzend ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-20° zugelassen. Zugelassen werden für Garagen und Carports zudem Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Durch die Festlegung von überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen kann dieses Grundstück überbaut werden. Diese sind ausreichend bemessen, um eine zweckorientierte Bebauung zu gewährleisten. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von ca. 2.711 m² werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in Bezug auf GRZ und GFZ durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3. Verfahren und Schutzgüter:

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 45 „Am Klosterfeld“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen vorgenommen wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (der Geltungsbereich ist umgrenzt von allgemeinen Wohngebieten WA und Dorfgebieten MD)
- Die Größe der Grundfläche mit ca. 2.711 m² liegt deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m².
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da diese erst ab einer Flächengröße von 20.000 m² durchgeführt werden muss.
- Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch das Deckblatt Nr. 2 nicht berührt.

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht notwendig, aber es müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden kurz dargestellt:

Schutzgut	Bestand mit zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung
Mensch	Durch die vorgesehene Nachverdichtung in der Jurastraße in Viehhausen sind hinsichtlich des Schutzgutes Mensch (Lärm, Luftschadstoffe) keine Auswirkungen auf die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mit einer geringen, temporär wirkenden Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen ist in der Bauphase zu rechnen.
Tiere und Pflanzen, Lebensräume biolog. Vielfalt	Die Planungsfläche ist mit einer Halle des Zimmereibetriebs bebaut. Die Freiflächen dienen als Lagerflächen für den Zimmereibetrieb. Natürliche Strukturen, die artenschutzrechtlich oder naturschutzfachlich bedeutsam wären, kommen nicht vor. Prioritäre Arten und Lebensräume gem. FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie und gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht registriert. Durch die Planung und deren Umsetzung wird in den privaten Grünflächen ein natürlicher Lebensraum geschaffen.
Boden und Fläche	Der Versiegelungsgrad der Planungsfläche beträgt momentan ca. 80 % (Lagerflächen und Halle).

	<p>Durch die geplante Bebauung (festgesetzte Grundflächenzahl 0,40) wird ein Großteil dieser Fläche wieder den natürlichen Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Humusbildung, Lebensraum) zugeführt.</p> <p>Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor. Insgesamt wird das Schutzgut Boden durch die Planung aufgewertet.</p>
Wasser	<p>Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutz „Alling“ innerhalb der Wasserschutzgebiets III a. Durch die Beschränkung der maximal möglichen Bebauung (GRZ-Festsetzung 0,40) sind größere Teile des Baugebiets unversiegelt. Die Planung sieht vor, Niederschlagswasser der bebauten Flächen durch zu erstellende Zisternen gedrosselt und verzögert in den bestehenden Mischwasserkanal in der Jurastraße einzuleiten.</p> <p>Schmutzwasser wird aus dem Baugebiet (im Mischsystem) abgeleitet. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.</p>
Klima / Luft	<p>Die Planung führt nach Fertigstellung zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Lage: Durch die Entsiegelung der Flächen und den dadurch entstehenden Grün- und Freiflächen können klimatisch ausgleichende Prozesse (z.B. Verdunstungskälte) besser ablaufen. Der Eingriff in den Klimahaushalt ist als gering zu bewerten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Planungsgebiet befinden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DSchG.</p> <p>Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.</p>
Ortsbild	<p>Das Ortsbild im Bereich des Planungsgebiets ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die geplante Bebauung mit Ein-, Zwei – und einem Mehrfamilienhaus fügt sich an das Ortsbild ein.</p>

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Deckblattes:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Klosterfeld“ mittels Deckblatt Nr. 2 werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen.

Es werden die überbaubaren Flächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen: Von MD (Dorfgebiete - § 5 BauNVO) in WA (Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO). Da das Plangebiet in offener Bauweise dargestellt ist, verbleibt es bei den übrigen erforderlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 45 „Am Klosterfeld“.

Das Deckblatt Nr. 2 ersetzt das erste Deckblatt in der Fassung vom 12.03.2013 vollständig.

Im Übrigen gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Klosterfeld“ in der Fassung vom 29.10.1998.

5. *Erforderlichkeit der Planaufstellung:*

Um für die künftige geplante bauliche Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange vorzubereiten, ist die Änderung des Bebauungsplanteilbereiches erforderlich.

6. *Maßnahmen zur Verwirklichung des Planbereiches*

Zur Umsetzung des Planes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig.

Planverfasser:

Architekturbüro Heitzer
Galgenbergstraße 21
93053 Regensburg
0941 / 799 4444
architektheitzer@t-online.de

Regensburg, den 15.12.2021



Architekt Karl-Heinz Heitzer

Ausgefertigt:

Gemeinde Sinzing
vertreten durch

Sinzing, den _____

Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister
