

Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung

„Oberneumais“

durch Deckblatt Nr. 1

Fassung vom 23.07.2019

Stadt Regen
Landkreis Regen

Deckblattänderung:

wp gesellschaft von
architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Oberneumais“ mit Deckblatt Nr. 1	4
1. Rechtsgrundlage der 1. Änderung	4
2. Lage und Bestandssituation	5
2.1 Räumliche Übersicht	5
2.2 Geltungsbereich	5
2.3 Derzeitige Nutzung	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben	6
3.1 Verbindliche Bauleitplanung	6
4. Planungsanlass	7
4.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung	7
4.2 Städtebauliche Erforderlichkeit	7
4.3 Auswirkungen der Planung	8
4.4 Natur- und Umweltschutz	8
4.4.1 Abhandlung der Eingriffsregelung	8
4.4.2 Umweltprüfung	8
5. Immissionsschutz	9
6. Rechtsgültigkeit	9
7. Verfahren	10
7.1 Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	10
7.2 Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10
7.3 Satzungsbeschluss	10
7.4 Inkrafttreten	10
8. Anlage zur Begründung zur Bebauungsplanänderung	11
8.1 Festsetzungsplan Bebauungsplan „Oberneumais“ Deckblatt Nr. 1	11
8.2 Hinweise durch Text	12

Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Oberneumais“ mit Deckblatt Nr. 1

1. Rechtsgrundlage der 1. Änderung

Die Stadt Regen hat am 10.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Oberneumais“ zu ändern. Der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das Verfahren der 1. Änderung wird nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Mittels Vergrößerung der Baufenster kann das noch unbebaute Quartier dichter bebaut werden und im Sinn von Sparsamen Umgang mit Grund und Boden effektiver genutzt werden. Ohne zusätzliche erforderliche Infrastruktur können somit anstelle von bis dato drei vorgesehenen Einfamilienhäusern bis zu fünf Einfamilienhäuser entstehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB) können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Lage und Bestandssituation

2.1 Räumliche Übersicht



Quelle: BayernAtlas

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberneumais. Es wird von Erschließungsstraßen und Wohnbebauung begrenzt.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Deckblattänderung umfasst insgesamt eine ca. 4.420 m² große Fläche.

Die Fläche umfasst die Fl. Nr. 102/2 TF, 108, 16/1, 16/2, 14/14 und 14/15 TF der Gemarkung Oberneumais.

2.3 Derzeitige Nutzung

Der Bereich wird derzeit, ausgenommen das bestehende Feuerwehrgebäude, landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Oberneumais“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits Wohnbebauung fest.

Bislang fanden noch keine Änderungen der rechtsverbindlichen Fassung statt.



Auszug aus der Urfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans (unmaßstäblich)

4. Planungsanlass

4.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Regen hat am 10.04.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberneumais“ im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 108, 16/1, 16/2, 14/14 und 14/15 TF, Gemarkung Oberneumais, in seinen zeichnerischen Darstellungen mit dem Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit der Deckblattänderung soll die weitere bauliche Entwicklung mit geringeren baulichen Vorgaben erfolgen können. Mit der vorliegenden Änderung werden die vorhandenen Festsetzungen überarbeitet, da diese keine Flexibilität in der Bauweise bieten.

Zudem soll das Potential der Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes besser genutzt werden können.

4.2 Städtebauliche Erforderlichkeit

Planungsabsicht ist es, durch Nachverdichtung im Bestand die im LEP festgelegten Ziele einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsentwicklung umzusetzen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberneumais“ sind mehrere Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen worden.

Es sind einzelne, eng gezogene Baufenster für jede Bauparzelle im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschoße wurde auf zwei begrenzt. Im städtebaulichen Konzept des ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die maximal zulässige Wandhöhe auf talseits 6,00 m festgesetzt. Außerdem sind Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Grünordnerische Festsetzungen wurden integriert.

Die Stadt Regen möchte mit der Deckblattänderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Möglichkeit der städtebaulichen Anpassung und Neuordnung nutzen.

Vorrangig werden dafür die Baufenster vergrößert, so dass die angestrebte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Folgen des Demografischen Wandels besser umgesetzt werden kann. D.h. mit den großzügig festgelegten Baufenstern kann man auch langfristig auf einen möglichen späteren Bedarf an Wohnraumerweiterung für mögliche Mehrgenerationenmodelle reagieren.

Eng gesetzte gestalterische Vorgaben werden dabei ebenso überarbeitet, so dass beispielsweise gegenüber dem Bestand etwas höhere Gebäude, mit Walmdach als zweite zulässige Dachform, entstehen könnten. Die Aufweitung der Festsetzungen ermöglicht dadurch nicht nur eine Wohnraumerweiterung in der Fläche, sondern auch eine effektivere Ausnutzung der oberen Geschoße.

Mehr Gestaltungsspielraum auf den eigenen Grundstücken, ohne die städtebauliche Gesamtkonzeption zu verlieren, soll langfristig die Möglichkeit bieten, die Gebäude, auch unter geänderten persönlichen Voraussetzungen, dauerhaft nutzen zu können.

Die in 2. Reihe vorgesehene Parzelle Nr. 2 wird nur dahingehend geändert, dass zukünftig die Zufahrt mittels einem entsprechenden Geh- und Fahrrecht über die östliche Erschließungsstraße und nicht mehr wie bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt über die westliche Erschließungsstraße erfolgt.

4.3 Auswirkungen der Planung

Die derzeit rechtskräftige Planung sieht im Geltungsbereich bereits Bauparzellen vor. Die Überplanung des Geltungsbereiches beinhaltet vorrangig die Ausweitung der Baufenster und Anhebung der maximal zulässigen Wandhöhe im Sinne der Nachverdichtung.

Bei der Gebäudegestaltung werden Änderungen hinsichtlich Materialverwendung, Dacheindeckung und Dachform vorgenommen. Außerdem werden die Geländeänderungen und die Einfriedung im Planungsgebiet angepasst.

Für die Parzelle Nr. 2 wird die Zufahrtsmöglichkeit zukünftig über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht geregelt.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

4.4 Natur- und Umweltschutz

4.4.1 *Abhandlung der Eingriffsregelung*

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist keine Eingriffsregelung erforderlich.

4.4.2 *Umweltprüfung*

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB nicht durchzuführen.

5. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten (Parzellen 3 und 4) wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Laut textlicher Festsetzung müssen Aufenthaltsräume immissionsabgewandt orientiert werden. Diese Festsetzung wird gemäß Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 17.07.2018 folgendermaßen umformuliert, da die damals verwendete Festsetzung zum Schallschutz veraltet ist und die Praxis zeigte, dass sie zu ungenau und unpraktisch ist.

Deshalb wird folgende Formulierung festgesetzt: Die Wohngebäude auf den Parzellen 3a und 3b müssen schallabgewandt zur Fl. Nr. 17 orientiert werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Süden bzw. Südosten auszurichten.

Zur besseren Erläuterung wird als planlicher Hinweis der angrenzende Emissionsort im Nordwesten aufgezeigt.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht geänderten Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Gültigkeit.

7. Verfahren

7.1 Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in seiner Sitzung vom 10.04.2018 die Änderung des Bebauungsplans „Oberneumais“ beschlossen.

7.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Deckblattentwurf in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 04.07.2018 bis 03.08.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2018 aufgefordert, zum Deckblattentwurf in der Fassung vom 10.04.2018 innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

7.4 Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Deckblattentwurf in der Fassung vom 08.05.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 17.06.2019 bis 16.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.5 Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2019 aufgefordert, zum Deckblattentwurf in der Fassung vom 08.05.2019 in der Zeit vom 17.06.2019 bis 16.07.2019 eine Stellungnahme abzugeben.

7.6 Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Regen hat das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 23.07.2019 in seiner Sitzung am 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Regen, den

.....

Ilse Oswald, 1. Bürgermeisterin

7.7 Inkrafttreten (§ 1o Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist das Deckblatt in Kraft getreten.

Regen, den

.....

Ilse Oswald, 1. Bürgermeisterin

Ablauf:	Entwurf:	10.04.2018
	Erneuter Entwurf:	12.03.2019
	3. Entwurf:	08.05.2019
	Beschlussfassung:	23.07.2019 gem. Satzungsbeschluss vom 23.07.2019

8. Anlage zur Begründung zur Bebauungsplanänderung

8.1 Festsetzungsplan Bebauungsplan „Oberneumais“ Deckblatt Nr. 1

8.2 Hinweise durch Text

8.2.1 Private Verkehrsflächen

Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltlast der Anlieger. Die Unterhaltungspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z.B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen.

Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

8.2.2 Hinweise zur Grünordnung

Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm

Gehölzflächen Auftrag Oberboden 40 cm

Rasenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

Straßenbepflanzung:

Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich von Straßenbäumen sind Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LG 4 durchzuführen. Bei Nichtbeachtung sind die Schäden nach dem Sachwertverfahren „Methode Koch“ auszugleichen.

Die Straßenbepflanzung darf ohne Zustimmung der Stadtverwaltung nicht entfernt werden. Entfernte Pflanzen sind zu ersetzen. Seitenstreifen und Böschungen sind wieder zu begrünen. Die Bepflanzungsarbeiten sind mit der städtischen Gärtnerei am Bauhof der Stadt Regen abzustimmen.

8.2.3 Hinweise zum Gesundheitswesen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten.

Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen.

Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

8.2.4 Winterdienst

Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeablagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Stadt Regen zu.

8.2.5 Rückstausicherung:

Die Hinweise und Vorgaben des aktuell gültigen Merkblattes über die richtige Rückstausicherung der Stadt Regen sind zu beachten.

8.2.6 Kanalsanierungsmaßnahmen:

Gemäß dem Stadtratsbeschluss der Stadt Regen vom 24. Februar 2015 werden Kanalsanierungsmaßnahmen nur noch bei städtischen Kanälen in öffentlichen Grundstücken durchgeführt. Privatgrundstücke mit entsprechenden Dienstbarkeiten sind hierbei dem öffentlichen Grund gleichgestellt. Die Dienstbarkeiten können hierbei auch nach dem Eintritt eventueller Schäden notariell eingetragen werden.

Alternativ werden für betroffene Grundstücke neue Hausanschlüsse hergestellt. Die Kosten für die Herstellung der neuen Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze trägt die Stadt Regen. Alle übrigen Kosten sind hierbei von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

8.2.7 Hinweise zum Brandschutz:

Löschwasserversorgung:

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 100 m erreicht werden kann. Die Löschwasserversorgung muss redundant ausgelegt sein.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

8.2.8 Hinweise zur Landwirtschaft:

Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

8.2.9 Hinweise zu Versorgungsleitungen:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 10,00 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegeben falls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

8.2.10 Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):

Sofern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt Regen; Herr Aichinger 09921/604-21 zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke.

Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

Planung:

wp gesellschaft von
architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein

Ablauf:

Entwurf vom	10.04.2018
Erneuter Entwurf vom	12.03.2019
3. Entwurf vom	08.05.2019
Beschlussfassung vom	23.07.2019 gem. Satzungsbeschluss vom 23.07.2019