

Änderung des Bebauungsplans
„Bürgerholz – Süd“

Deckblatt Nr. 16

Entwurf vom 12.03.2019



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

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Bürgerholz - Süd“	4
1.	Rechtsgrundlage der 16. Änderung	4
2.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit	5
4.	Auswirkungen der Planung	5
5.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	6
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5.2	Ziele der Regionalplanung	8
5.3	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	8
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.5	Vorbereitende Bauleitplanung	10
5.6	Naturschutzrecht	10
6.	Lage und Bestandssituation	11
6.1	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	11
6.2	Derzeitige Nutzung	12
7.	Natur- und Umweltschutz	12
7.1	Umweltprüfung	12
7.2	Abhandlung der Eingriffsregelung	12
8.	Rechtsgültigkeit	12
9.	Verfahren	13
9.1	Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13
9.2	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13
9.3	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13
9.4	Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	13
9.5	Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	13
II.	Festsetzungsplan Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“	14

- I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Bürgerholz - Süd“

1. Rechtsgrundlage der 16. Änderung

Die Stadt Regen hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das Verfahren der 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 § 1 a Abs. 2 BauGB.

Mittels Vergrößerung der Baufenster sowie der Erhöhung der GRZ und GFZ kann das noch unbebaute Quartier dichter bebaut werden und im Sinn von Sparsamen Umgang mit Grund und Boden effektiver genutzt werden.

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. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Regen hat am beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“ im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 675/1 und 522/11, Gemarkung Regen, in seinen zeichnerischen Darstellungen mit dem Deckblatt Nr. 16 zu ändern. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

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

3. Städtebauliche Erforderlichkeit

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

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“ 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 bzw. III begrenzt. Die GRZ wurde auf 0,3 und die GFZ auf 0,9 festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen wurden integriert.

Zudem wurden für die FL. Nr. 522/11 Grünstrukturen als Eingrünung festgesetzt.

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

Zudem wird für die Baufenster mit III Vollgeschossen die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht sowie die GFZ von 0,9 auf 1,2 angehoben.

Die zulässigen Geländeänderungen werden aufgrund der vorhandenen Topografie auf 1,20 m erhöht, um ein etwas größeres Wohnen im Rahmen von Mehrgenerationenmodelle ermöglichen zu können.

Die bislang festgesetzte Dachdeckung wird ersatzlos gestrichen und neben dem Satteldach wird auch ein Walmdach mit 20 bis 30° festgesetzt, um eine zeitgemäßere und flexiblere Gebäudegestaltung ermöglichen zu können und um weitere Deckblattänderungen einschränken zu können. Die Festsetzung hinsichtlich Garagen wird ebenfalls angepasst. D.h. es werden Garagen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenze als zulässig festgesetzt. Hier können Garagengebäude bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m und mit einem Satteldach (25° bis 30 °) oder mit einem Pultdach (3° bis 10°) errichtet werden. Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBo einhalten.

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.

4. 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 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl für die III Vollgeschosse.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

5. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Regen liegt als Mittelzentrum in Verbindung mit dem Mittelzentrum Zwiesel gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01. März 2018) mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum.

Dem LEP Bayern ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

- 1.2.2 Abwanderung vermindern
- (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen
- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 3 Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.2 Vermeidung von Zersiedelung
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.2 Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 30.04.2016) stellt die Stadt Regen als Mittelzentrum – im Verbund mit Zwiesel – im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dar und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

5.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP 's. Die vorliegende Planung sieht eine Nachverdichtung eines bereits als allgemeines Wohngebietes ausgewiesenen Bereiches vor.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Bürgerholz – Süd“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits Wohnbebauung fest. Bislang fanden bereits 14. Deckblattänderungen für den Bebauungsplan statt. Für den vorliegenden Geltungsbereich gilt aktuell das Deckblatt Nr. 14.

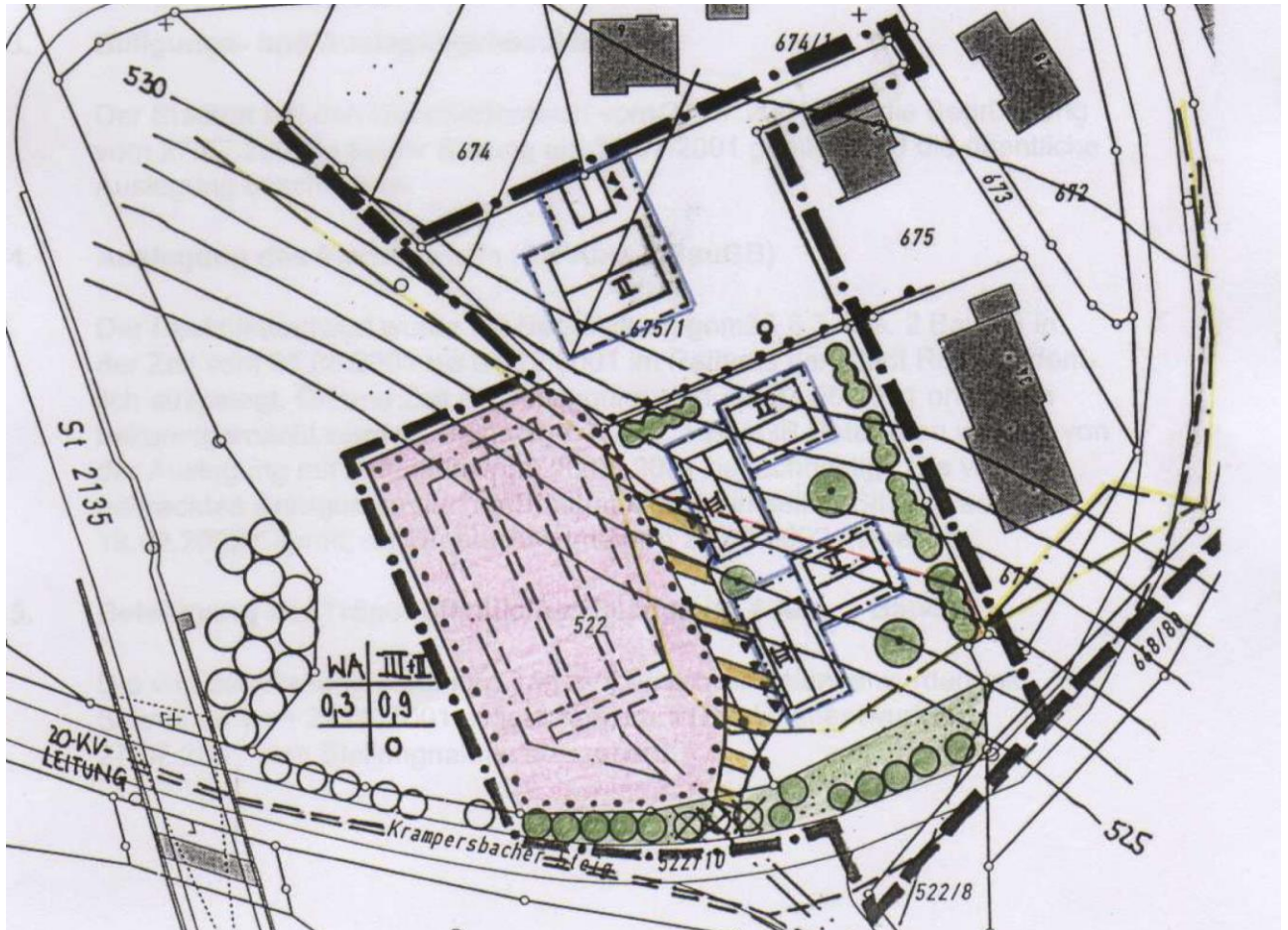


Abb. 1: Auszug aus dem Deckblatt Nr. 14 des Bebauungsplans „Bürgerholz – Süd“ – Maßstab 1:1.000

5.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Maßstab 1:5.000

5.6 Naturschutzrecht

5.6.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

5.6.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern

Das Planungsgebiet liegt gemäß FIN-Web innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind im Geltungsbereich und auch in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander ausgeschlossen werden.

6. Lage und Bestandssituation

6.1 Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Regen im allgemeinen Wohngebiet „Bürgerholz – Süd“. Weiter westlich verläuft die Staatsstraße ST 2135. Ca. 30 m weiter südlich verläuft der Schwarze Regen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes mit einer ca. 3.690 m² großen Fläche umfasst die beiden Flurnummern 675/1 und 522/11 der Gemarkung Regen.



Abb. 3: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 76.03.2019) – Maßstab 1:2.500

6.2 Derzeitige Nutzung

Das bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet stellt sich derzeit im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Norden als privater Garten mit Gehözen dar.

Im Norden und Osten schließt weitere bestehende Wohnbebauung an.

7. Natur- und Umweltschutz

7.1 Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB 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.

7.2 Abhandlung der Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig".

Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 lautet: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären."

D. h. es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet handelt.

8. Rechtsgültigkeit

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

II. Festsetzungsplan Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“

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 12.03.2019

Beschlussfassung vom