



Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

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

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Fassung vom 20.07.2022

Planungsträger



Gemeinde Sinzing
Patrick Grossmann
1. Bürgermeister
Fährenweg 4
93161 Sinzing
Tel.: 0941 / 39602 – 0
Fax: 0941 / 37353
E-Mail: gemeinde@sinzing.de
www.sinzing.de

Planung Deckblatt

Architekturbüro Heitzer
Galgenbergstraße 23
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 7994444
E-Mail: architektheitzer@t-online.de

Bearbeitung:
Christian Adam
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayrischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Sinzing folgende Satzung für das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 45 „Am Klosterfeld“, bestehend aus:

1. der Planzeichnung mit Planlichen Festsetzungen (Teil A),
2. den Textlichen Festsetzungen (Teil B),
3. den Hinweisen (Teil C)

Beigefügt ist dem Deckblatt Nr. 2 die Begründung (Teil D).

mit Anlagen:

1. Berichtigung Flächennutzungsplan
2. Wasserschutzgebietsverordnung für die Brunnen I und IIa Alling vom 15.04.2020.

Inhaltsverzeichnis

D	Begründung.....	4
1.	Lage und Bestandssituation.....	4
1.1	Allgemeines.....	4
1.2	Derzeitige Nutzung.....	4
1.3	Topographie.....	4
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.4.1	Landesentwicklungsprogram (LEP).....	4
1.4.2	Regionalplan.....	4
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.4	Erfordernis der Ausweisung.....	6
1.4.5	Aufstellungsbeschluss.....	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	6
2.1	Versorgung, Entsorgung.....	9
2.1.1	Wasserversorgung und Abwasserversorgung.....	9
2.1.2	Niederschlagswasser.....	9
2.1.3	Abfallbeseitigung.....	9
2.1.4	Stromversorgung / Energie.....	9
2.1.5	Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen.....	9
2.2	Denkmalschutz.....	10
2.3	Brandschutz.....	10
2.4	Schallschutz.....	10
2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
3.	Verfahren und Schutzgüter.....	11
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Deckblatts.....	12
5.	Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	12
6.	Maßnahme zur Verwirklichung des Planbereiches.....	12
7.	Geltungsbereich.....	13

D. BEGRÜNDUNG

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 271/8 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 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.4.1 *Landesentwicklungsprogramm (LEP)*

Das Gemeindegebiet von Sinzing ist im LEP 2020 als „allgemein ländlicher Raum“, die Ortschaft Sinzing als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

1.4.2 *Regionalplan*

Die Gemeinde Sinzing liegt in der Planungsregion 11 im Landkreis Regensburg in der südlichen Oberpfalz. Das Gemeindegebiet ist im Regionalplan gemäß LEP 2013 ausgewiesen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und eingestuft als Grundzentrum bzw. auch als Siedlungsschwerpunkt. In der „Begründungskarte Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ liegt der Bereich um Viehhausen in einem „Gebiet mit überwiegend agrarisch-forstwirtschaftlicher Nutzung“.

Der gesamte Ortssteil Viehhausen und damit auch das Planungsgebiet liegt nach Regionalplan im Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“.

Die Gemeinde Sinzing bietet in ihren Nahbereichen Landschaften, die durch vielfältige Erscheinungsformen gekennzeichnet sind. Dadurch spielt sie als Lebens- und Naherholungsraum für die ansässige sowie die Bevölkerung des Verdichtungsraumes eine bedeutende Rolle. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Siedlungstätigkeiten ist aus diesem Grund unbedingt zu vermeiden.

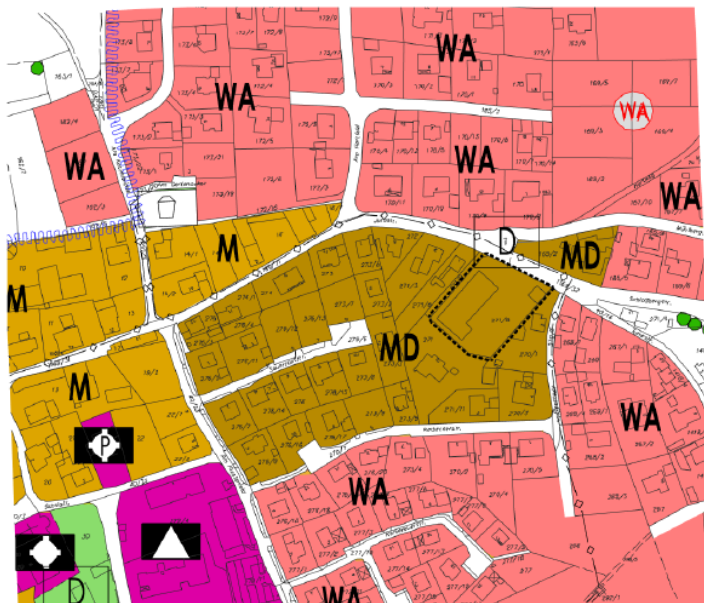
Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

1.4.3 Flächennutzungsplan

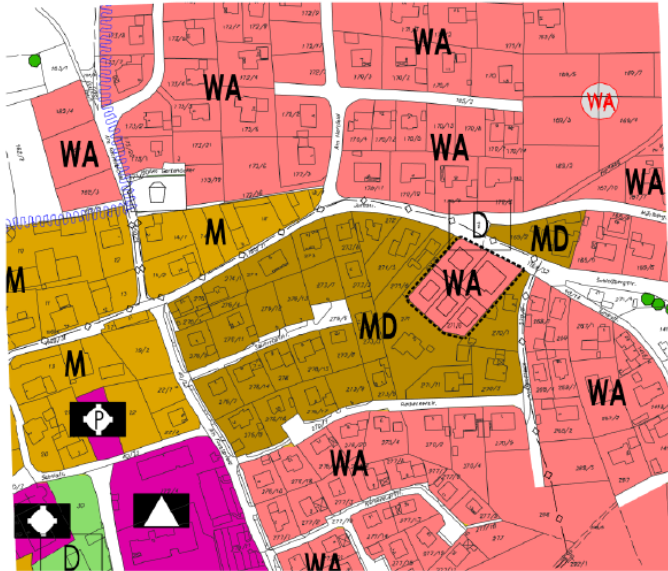
Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzing ist die Fläche als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen. Im Zuge der Berichtigung wird der betroffene Bereich in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO geändert.

WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Flächennutzungsplan (Gesamtfortschreibung) Gemeinde Sinzing - Ausgefertigt 27.03.2013

BERICHTIGUNG



LEGENDE

 räumlicher Geltungsbereich der Deckblattänderung

Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

 **WA** Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

1.4.4 Erfordernis der Ausweisung

Die Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 45 dient dem Ziel, weiterer Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen. Aus diesem Grund ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Flächen für allgemeine Wohngebiete ist in der Gemeinde Sinzing und in Viehhausen sehr hoch und kann momentan nicht durch vorhandene und ausgewiesene Flächen gedeckt werden.

Wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Zielvorstellung ist der Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur, die von Anordnung, Umfang und Gestaltung des vorhandenen Ortsgefüges bestimmt ist. Die Weiterentwicklung der Ortsstruktur soll fortgeführt werden und unter Erhalt der dörflichen Gesamterscheinung erfolgen.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellung ist es innerhalb des Planbereichs unter Berücksichtigung der Anforderungen nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich zu regeln:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die räumliche Ausgestaltung der Baugrenzen und der zulässigen Bebauung
- die Ausrichtung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten
- die nachhaltige Erschließung und Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz einer quartierbezogenen Planung. Die genannte, städtebaulich begründete Situation erfordert die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung. Die langfristigen städtebaulichen Ziele werden durch den verbindlichen Bauleitplan gesichert. Mit dem vorliegenden Deckblatt möchte die Gemeinde daher auf Antrag des Eigentümers des betroffenen Flurstücks die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben schaffen.

1.4.5 Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag des Grundstückseigentümers wurde das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluss am 15.12.2021 eingeleitet (§ 12 Abs. 2 BauGB).

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 28.10.1998 rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45 und der 1. Deckblattänderung vom 01.07.2013 der Gemeinde Sinzing „Am Klosterfeld“ zu stellen.

Der auf dem Flurstück 271/8 bestehenden Zimmereibetrieb wurde umgesiedelt. Die dadurch entstandene Brache soll nun als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Dies ermöglicht die Ausweisung von sechs 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 12.07.2022 liegen 395 Anfragen von Interessenten 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. Dies ermöglicht durch den Neubau von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils einer Wohnung sowie von einem Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohnungen eine Nachverdichtung dieser Brache.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Strukturen wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um den umgebenden Gebietscharakter zu entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnvertragliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

In der Abwägung zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden, sinnvoller städtebaulicher Gliederung unter Berücksichtigung der bisher am Ort vorherrschenden Siedlungsstruktur wurde die Struktur von überwiegend straßenorientierten Wohnhäusern gewählt.

In Orientierung an die bestehende Bebauung in der Umgebung wird die offene Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen festgelegt (§22 Abs. 2 BauNVO), um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst vertragliche Einfügung zu erreichen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. 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 geändert. Die neu festgesetzte GRZ von 0,3 gilt für die Parzellen P1, P2, P4, P5 und P6. Für die Parzelle P3 gilt die neu festgesetzte GRZ von 0,4.

Für die Parzellen P1, P2, P4, P5 und P6 beträgt die neu festgesetzte GFZ 0,6. Für die Parzelle P3 gilt die neu festgesetzte GFZ von 0,8.

Es sind nur Gebäude mit Satteldach zulässig. Bei allen Gebäuden wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe in Bezug auf das Bestandsgelände eine städtebaulich vertretbare Höhenbegrenzung erreicht.

Da die oben genannten und erläuterten Festsetzungen allein nicht ausreichen, um maßstabssprengende Baukörper auszuschließen, ist neben der Größe der Baufenster (Baugrenze) zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für die Parzellen P 1, 2, 4, 5 und 6 auf eine Wohnung beschränkt, für die Parzelle 3 auf höchstens sechs Wohnungen.

Die Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um ungewünscht große Hauptgebäude mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen, sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zu vermeiden.

Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Plangebietes:	2.711 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	137 m ²
Netto – Baulandfläche:	2.574 m ²
Anzahl der Bauparzellen:	6

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen.

Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

Um Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Garagen zu ermöglichen, werden die durch Baugrenzen definierten Baufenster relativ großzügig gewählt. Somit kann eine flexible, den Ansprüchen der Bauwerber entsprechende Parzellierung vorgenommen werden, ohne dass der Bebauungsplan noch einmal geändert werden muss da für alle Parzellen im entsprechenden Baufenster dieselben Festsetzungen gelten.

Dächer und Wandhöhen

Durch die eingrenzende Festsetzung von Wandhöhen sowie von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes dörfliches Gesamterscheinungsbild erreicht werden.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

Abstandsflächen

Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Bauten (Hauptgebäude) ist durch die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 6) ausgeschlossen. Lediglich Garagen und untergeordnete Nebengebäude können als Grenzbebauungen ausgeführt werden.

Stellplätze

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, aber innerhalb der Baugrenze für die Tiefgarage. Die Überdeckung der Tiefgarage muss, sofern diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, mindestens 1,0 Meter betragen.

Verkehrskonzept

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

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind im Bebauungsplan aufgeführt.

Die in der Satzung festgelegten Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Integration der Wohnflächen in die vorhandene Bebauung zu erzielen. Prägend für den Planbereich soll dabei die traditionell vorhandene Dachform des Satteldaches sein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit durch Festsetzung der maximalen Wandhöhen der jeweiligen Gebäudeart bzw. Gebäudeseite geregelt (s. Schnitte).

Es steht grundsätzlich der Haustyp Erdgeschoss + Obergeschoss (E+D) zur Verfügung.

Folgende Festsetzungen sorgen für eine einheitliche Kubatur der Gebäude:

- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe über Bestandsgelände: 6,10 m
- Satteldach mit mittigem First, Dachneigung 26-44 °

- Dachgauben Einzellänge max. 2,00 m, Summe der Dachgauben max. 1/3 der Gebäudelänge; Ausnahme P3: Hier darf die Dachgaube auf der Südseite max. 5,75 m breit sein.
- Die Dächer der Garagen sind nur als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zulässig, die max. Wandhöhe beträgt hier 3,00 m.
- Die Photovoltaiknutzung ist bei den Parzellen P 1 bis P 3 nur auf den südlichen Dachflächen zulässig, um das Erscheinungsbild des Baudenkmals D-3-75-199-40 (St. Nepomuk Statue) nicht zu beeinträchtigen.
- Die Breite der Dachterrasse in P 3 muss mindestens 4 Meter betragen.

2.1 Versorgung, Entsorgung

2.1.1 Wasserversorgung und Abwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Viehhausen-Bergmattinger Gruppe gesichert. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung im Planungsgebiet erfolgt über das bestehende Trennsystem.

Für die Parzellen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist für den Schmutzwasserhausanschluss zur Dichtheitsprüfung alle 5 Jahre eine Sichtprüfung und alle 10 Jahre eine Druckprobe erforderlich. Das Ergebnis ist der Gemeinde sowie dem Landratsamt Regensburg vorzulegen.

2.1.2 Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist nicht zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser ist in eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von mindestens 4 m³ einzuleiten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten.

2.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg. Die Abfallbehälter werden zur Entleerung am gekennzeichneten Ort an der Jurastraße bereitgestellt.

2.1.4 Stromversorgung / Energie

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayerwerk Netz GmbH. Zur elektrischen Erschließung wird eine neue Transformatorenstation errichtet. Für diesen Zweck ist ein ca. 30 m² großer Standort an der nordöstlichen Ecke des Deckblattgebiets vorgesehen.

Eine geothermische Nutzung und die Nutzung von Tiefensonden sind bei Lage im Wasserschutzgebiet Schutzzone III a nicht möglich.

Unterirdische Heizöllageranlagen sind für das Deckblattgebiet unzulässig.

2.1.5 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Art der Einfriedung wirkt sich auf den Straßenraum als öffentlichen Raum aus. Die Einfriedungen sollen transparent und einfach gestaltet sein.

Auf Sockel bei Einfriedung ist aus ökologischen Gründen möglichst ganz zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu gewährleisten. Lediglich zum Straßenraum entlang der Jurastraße sind gegebenenfalls Sockel zulässig, an den restlichen Grundstücksgrenzen jedoch nicht.

Für alle gebauten Einfriedungen zum Straßenraum gilt:

- sie dürfen die Höhe von 1,20 m incl. ggf. Sockelbereich nicht überschreiten,
- Schnitthecken zum Straßenraum sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, damit nicht der Eindruck einer unüberblickbaren Mauer entsteht.

Für alle übrigen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt. Schnitthecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden beträgt 15 cm.

Allerdings muss hier auf Sockel verzichtet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m möglich, wobei der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück dem des Nachbargrundstücks anzupassen ist. Böschungen sind stets auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Mauern an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.

2.2 Denkmalschutz

Angaben über Bodendenkmaler liegen im Bereich des Planungsgebietes nicht vor.

Bei Auffinden von Bodendenkmalern ist gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen.

Wer Bodendenkmaler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Direkt gegenüber des Deckblattbereichs im Norden befindet sich das Baudenkmal D-3-75-199-40 (St. Nepomuk Statue).

Es wurden die Auswirkungen der neuen geplanten Bebauung auf das Baudenkmal bezüglich Sichtbeziehungen untersucht. Hierbei wurden keine Beeinträchtigungen der Sichtachsen von und zum Baudenkmal festgestellt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung aus Sicht der Kunst- und Denkmalpflege mit Schreiben vom 21.06.2022 zu.

2.3 Brandschutz

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Freiwillige Feuerwehr Viehhausen ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

2.4 Schallschutz

Eine nähere Überprüfung schallschutztechnischer Belange ist nicht erforderlich.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorgesehen

Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein Laubbaum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen sind.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bezüglich der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Des Weiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens

50 % betragen.

Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

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).

	Durch die geplante Bebauung (festgesetzte Grundflächenzahl 0,40) wird ein Großteil dieser Fläche wieder den natürlichen Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Humusbildung, Lebensraum) zugeführt. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor. Insgesamt wird das Schutzgut Boden durch die Planung aufgewertet.
Wasser	Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutz „Alling“ innerhalb der Wasserschutzgebiets III a. Durch die Beschränkung der maximal möglichen Bebauung (GRZ-Festsetzung 0,3 in den Parzellen 1, 2, 4, 5 und 6 sowie 0,40 in der Parzelle 3) 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. Schmutzwasser wird aus dem Baugebiet (im Mischsystem) abgeleitet. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.
Klima / Luft	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.
Kultur- und Sachgüter	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. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
Ortsbild	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.

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 wird mit einem Deckblatt angepasst: Von MD (Dorfgebiete - § 5 BauNVO) in WA (Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO).

Das Deckblatt Nr. 2 hebt das erste Deckblatt in der Fassung vom 12.03.2013 auf und ersetzt dieses und den Ursprungsbebauungsplan von 1993 im Änderungsbereich vollständig.

Im übrigen Bereich, welchen die Änderung nicht betrifft, gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Klosterfeld“ in der Fassung vom 28.10.1998.

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.

7. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2022 festgesetzt. Das geplante Wohngebiet umfasst das Flurstück 271/8 der Gemarkung Viehhausen.

Dem Geltungsbereich liegt der Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Klosterfeld“ der Gemeinde Sinzing, rechtskräftig seit dem 28.10.1998, und die erste Deckblattänderung, rechtskräftig seit dem 01.07.2013, zu Grunde.

Dieses Deckblatt Nr. 2 stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicher und ist als selbständige Planänderung zu sehen.

Im übrigen Bereich, welcher die Änderung nicht betrifft, gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Klosterfeld“, rechtskräftig seit dem 28.10.1998.

Demnach werden alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes „Am Klosterfeld“ und die erste Deckblattänderung durch die explizit benannten Neufestsetzungen im Geltungsbereich aufgehoben und ersetzt.

Planverfasser:

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

Regensburg, den 20.07.2022



Architekt Karl-Heinz Heitzer

Ausgefertigt:

Gemeinde Sinzing
vertreten durch

Sinzing, den _____

Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister
