

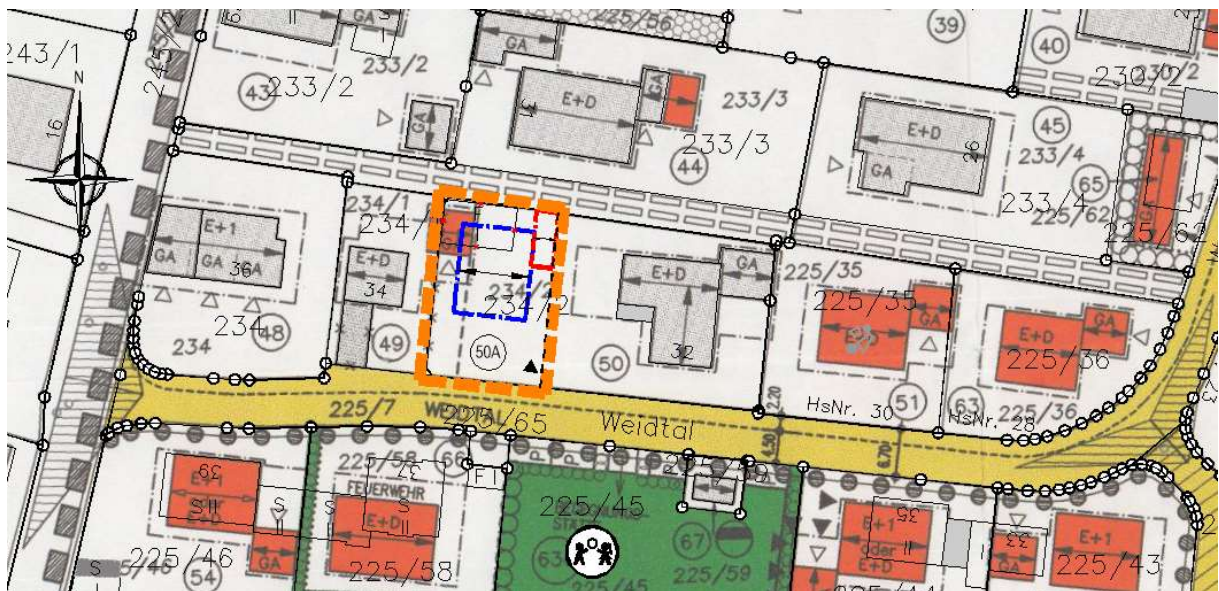
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weidtal“

3. Änderung

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung

Entwurf, 30.04.2022



Projekt-Nr.: 687001

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass	3
2 Planungskonzeption	4

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Weidtal“ wird die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Bereich des Geltungsbereichs der 3. Änderung (Flurnummer 234/2 TF) durch die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Weidtal“, 2. Änderung in der Fassung vom 22.10.2003 behalten unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit. Mit der 2. Änderung wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan vollständig neu gefasst.

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.10.2003 behält unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Die Marktgemeinde Donaustauf beabsichtigt den gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weidtal“ im Bereich der westlichen Teilfläche der Flurnummer 234/2 zu ändern, um im Sinne der Nachverdichtung innerhalb des Baugebiets zwischen den Einzelhausbebauungen der Flurnummern 234/1 und 234/2 eine weitere Einzelhausbebauung zu zulassen.

Auf dem Grundstück Flurnummern 234/2 stehen bisher ein Einfamilienhaus und eine offene Maschinenhalle, die für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wurde. Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb seit langem eingestellt ist und diese Halle nicht mehr benötigt wird, ist ein großer Teil des Grundstückes ungenutzt. Aus diesem Grunde soll dieser Teil des Grundstückes (ca. 250 m²), sowie ein Anteil des Gartens (ca. 150 m²) als neue Parzelle ausgewiesen werden. Die Grundstücksgröße für das verbleibende Fläche der Flurnummer 234/2 beträgt danach noch ca. 700 m².

Die Erschließung der neuen Parzelle ist verkehrlich sowie hinsichtlich Ver- und Entsorgung in der Weidtal-Straße gesichert.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

2 Planungskonzeption

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Parzelle 50, Flurnummer 234/2 eine Einzelhausbebauung in E+D vor.

Aufgrund des unter Punkt 1 erläuterten Sachverhalts soll auf der Flurnummern 234/2 eine weitere Parzelle 50A mit Einzelhausbebauung mit zulässigen Gebäudetypen E+D / E+1 geschaffen werden. Dazu ist eine Änderung der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports erforderlich.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich des Seitenverhältnisses von Länge zu Breite des Wohngebäudes (5 : 4) wird aufgrund der Größe und des Zuschnitts für die neue Parzelle 50A aufgehoben und durch die konkreten in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Nutzungsschablone geregelt.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Länge und Breite von Nebengebäuden (max. $\frac{1}{4}$ der Länge oder Breite des Gebäudes) wird aufgrund der Größe und des Zuschnitts für die neue Parzelle 50A aufgehoben und durch die Umgrenzung für Garagen und Carports geregelt.