

Bebauungsplan

„Zinzendorf Nord – 1. Änderung“

gem. § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen
Begründung



Stadt Würth a.d. Donau

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Fassung vom 15.04.2015

BEGRÜNDUNG

1. STÄDTEBAU

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 1. Änderung umfasst die Parzelle Nr. 5/6, die bisher als Mischgebiet (zulässig nur Gewerbe die das Wohnen nicht wesentlich stören) festgesetzt war.

Aufgrund von baulichen Änderungen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 86/1 – Gem. Zinzendorf, kann die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Parzelle geändert werden.

Auf dem Nachbargrundstück wurde ein Nebengebäude (Werkstatt) in Massivbauweise errichtet, dass aufgrund seiner Lage an der Grundstücksgrenze zur Parzelle 5/6 und der (First-)Höhe von 6,90 m zumindest für einen Teil der Parzelle einen effektiven Schallschutz erbringt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB (Geltungsbereich etwa 0,2 ha).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt angewendet:

Keine Umweltprüfung: Gemäß 13a Abs 2 Nr1 i.V.m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Nr1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gilt die allgemeine Regel der Kompensationspflicht des §1a Abs. 3 BauGB nicht.

1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das Stadtgebiet von Wörth a. d. Donau liegt am östlichen Rand des Landkreises Regensburg. Das Plangebiet „Zinzendorf Nord – 1. Änderung“ der Stadt Wörth a. d. Donau liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Zinzendorf.



Quelle: BayernAtlas plus

Die Parzelle 5/6 umfasst eine Größe von 1.715 qm.

1.3 Landes- und Regionalplanung

Für die Planänderung zu beachtende, geänderte raumplanerische Vorgaben bestehen nicht.

1.4 Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Zinzendorf Nord“, verfolgt die Stadt Wörth a. d. Donau das Ziel, das Mischgebiet für jede zulässige Nutzung zu öffnen. Durch den Bau eines Gebäudes auf dem benachbarten Flurstück (86/1), können die erforderlichen Immissionsschutzvorgaben eingehalten werden.

1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte, nach § 44 BNatschG relevanten Arten sind aufgrund der bestehenden Lebensräume nicht zu erwarten.

1.6 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Bereits bisher konnte die Fläche intensiv genutzt und mit baulichen Anlagen bebaut werden. Wesentliche zusätzliche Eingriffe sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind nicht betroffen, die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sichert die Belange gesunder Wohnverhältnisse.

Durch die Änderung der bisherigen Mischgebietsflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die schallschutztechnische Situation ändern sich mit den neuen Festsetzungen, die Belange der vorhandenen und zukünftigen Bevölkerung können besser berücksichtigt werden.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bau-leitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

2. GRÜNORDNUNG

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

2.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gegenüber dem bisherigen Baurecht werden keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe zugelassen. Die GRZ ändert sich geringfügig von 0,3 auf 0,4. Natur-schutzrechtliche Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Das Planungsgebiet (Parzelle 5/6) gliedert sich in ein „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der GEO.VER.S.UM vom 12.12.2014 in der Anlage zur Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.2.2 Zulässige Vollgeschosse

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Eine Anlage und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetz ist als aktive Lärmschutzmaßnahme notwendig, da die Orientierungswerte nach der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BimSCHV überschritten wird. Die Höhe der Anlage muss gemäß dem Schallgutachten des Büros GEO.VER.S.UM errichtet werden. Die Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Bau des Hauptgebäudes herzustellen.

1.3 Textliche Festsetzungen Bebauungsplan i.d.F. vom 13.09.2008

Im Übrigen behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Zinzendorf-Nord in der Fassung vom 13.09.2008 Gültigkeit.

Wörth a.d. Donau, den 15.04.2015

Anton Rothfischer
1. Bürgermeister

(Siegel)