



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sulzbach Ost“

1. Änderung

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung

Entwurf, 31.01.2022



Projekt-Nr.: 600002

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	3

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sulzbach Ost“ wird die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Bereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Parzellen 9 und 10) durch die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sulzbach Ost“ in der Fassung vom 04.02.2020 behalten weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit. Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.02.2020 behält unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Die Marktgemeinde Donaustauf beabsichtigt den gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sulzbach Ost“ im Bereich der Parzellen 9 und 10 zu ändern, um die Bauweise der übrigen Bebauung im Bereich der südlichen Parzellenreihe anzupassen.

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 Parzellen 9 und 10 die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Aufgrund der nachvollziehbaren Bedürfnisse der konkreten Bauwerber ist eine Bebauung mit Einzelhäusern gewünscht und sinnvoll, dazu ist eine Änderung der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports erforderlich.

Anstelle der bisher festgesetzten Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern wird in Anpassung an die übrigen Parzellen der südlichen Parzellen, für die Parzellen 9 und 10 jeweils eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern festgesetzt. Aufgrund der Größe der Parzellen 9 und 10 ist eine Bebauung mit 2 Einzelhäusern anstelle eines Doppelhauses problemlos möglich. Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans keine weiteren Auswirkungen.