

25. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE: STRAßKIRCHEN
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

mit integriertem UMWELTBERICHT

Verfasser Städtebau

Peter Kemper
Architekt Dipl. Ing. Univ.
STADT LAND LEBEN GbR
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
T 0851/989082-50
peter.kemper@stadtlandleben.net

Verfasser Landschaftsplanung

Siegfried Reichhart
FREI | RAUM | PLAN
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94 032 Passau
T 0851/46943
F 0851/41321
siegfried.reichhart@gmail.com

Ort, Datum: Passau, 28.03.2019

Unterschriften:

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Wasserwerk BA 3“ aufgestellt.

2. Lage und Bestand des Planungsgebietes

Die Änderung umfasst die Parzellen 1130, 1131, 1132 und 1133.

Die Grundstücke liegen im östlichen Teil der Gemeinde Straßkirchen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,19 ha. Derzeit wird diese Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsanlass / Planungsziele

Mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Straßkirchen werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange für ein attraktives Wohnquartier geschaffen, das sich gut in das vorhandene Ortsbild einfügt und die bereits nördlich gelegenen Wohnquartiere Wasserwerk I und II nach Süden erweitert.

Es soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch die Änderung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet soll der Schwerpunkt zu Wohnen ohne störende Nutzungen geändert werden. Im Wohnquartier sollen unterschiedliche Wohntypologien vom Einfamilien- und Doppelhaus bis zum Reihenhaus und Geschloßwohnungsbau entwickelt werden.

4. Hinweise zur Planung und zum städtebaulichen Planungsziel

Mit dieser Änderung und der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung eines Bebauungsplans wird in der Ortsmitte Wohnraum in unterschiedlicher Ausprägung, als Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Mehrfamilienhaus ermöglicht. Durch diese Maßnahme im Umfeld bereits entwickelter Flächen wird der Ortskern Straßkirchen und dessen Infrastruktur gestärkt.

Dies entspricht dem Gebot zur Förderung Innenentwicklung bzw. der Entwicklung von Flächen in direktem Zusammenhang zu bereits genutzten Flächen (§1a Abs. 2 BauGB).

5. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Kleinzentrum Straßkirchen liegt im Gebiet des Regionalplanes Region Donau-Wald (12) und in jenem Teilraum der Region, der nach Karte 1 Raumstruktur umschrieben ist mit „ländlicher Teilraum“, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Im Norden und Westen grenzt der Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Straubing und im Süden und Osten der Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Plattling – Deggendorf (Regionalplan 2007).

Es ist anzustreben, diesen Bereich im besonderen Maße zu entwickeln. Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) ist Straßkirchen als „Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf“ beschrieben.

5.2. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anl zu §2(4) und §2a BauGB) vor, welcher unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes ist.

5.3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

6. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

6.1. Lage und Größe

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Wasserwerk BA 3“ liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Straßkirchen. Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg bis Plattling erstreckt. Das gesamte neue Plangebiet für den aufzustellenden Bebauungsplan umfasst ca. 6,19 Hektar. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen, im Norden ein bereits bestehendes und nahezu vollständig bebautes Siedlungsgebiet (Bebauungsplan Wasserwerk BA II), im Osten der Tannweg und im Süden die Lindenstraße an.

Die gesamte im Bebauungsplan bearbeiteten Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

6.2. Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 0,5 m und von Nord nach Süd um ca. 4 m.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

7.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Die Grundstücke weisen nach Planung folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 6,19 ha
Wohnbauflächen (Baufenster)	ca. 4,94 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,96 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,29 ha

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung wird nach §8 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca 6,19 Hektar, das Bauland umfasst ca 4,94 Hektar (Baufenster).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Nutzungsschablonen dargestellt. Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt, die zulässige Wandhöhe wird in unterschiedlichen Baubereichen auf 6,5, 7,5m bzw. 9,5m begrenzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 1,0 bzw. 1,2 festgesetzt.

7.3. Gestaltungsvorschriften

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst geringhalten. Entsprechend ist die Höhe von Geländeböschungen auf 0,5 m Höhe begrenzt, Stützmauern nur bei statischer Erfordernis und bis maximal 0,50 m zulässig.

7.4. Niederschlagswasserbehandlung

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind im Trennsystem herzustellen. Die Niederschlagswässer sind dezentral soweit möglich mit ortsnahe Versickerung bzw. mit dezentraler Pufferung durch Zisternen zu entsorgen. Durch diese Vorsorge und die Festsetzung, dass die Versiegelung von Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken ist (wasserdurchlässige Beläge), wird einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung entgegengewirkt. Es ist geplant, sämtliche Niederschlagswasser in Gräben bzw. Kanälen zu einem Regenrückhaltebecken zu leiten, hier zu sammeln, und von hier über ein Drosselbauwerk in Richtung Vorfluter im Süden zu leiten. Diese Punkte werden in einem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis die Einleitung von Niederschlagswasser in Richtung Irlbach (Vorfluter) südlich des Planungsbereiches beantragt. Die notwendigen Dienstbarkeiten für die Durchleitung sind bereits rechtlich gesichert.

7.5. Ver- und Entsorgung

Strom- und Telekommunikationsleitungen und die entsprechenden Anschlüsse sind vorhanden.

Eine Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der

Irlbachgruppe vorhanden. Die neuen Gebäude werden soweit notwendig an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung angeschlossen. Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Gemeinde Straßkirchen abgeleitet. Oberflächenwasser wird mit Hilfe eines Regenrückhaltebeckens und dezentralen Einrichtungen wie Zisternen gepuffert und anschließend über bereits rechtlich gesicherten Flächen in Richtung Vorfluter abgeleitet.

7.6. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die im Süden angrenzende Lindenstraße eine Gemeindeverbindungsstraße von Straßkirchen nach Aiterhofen. Nach Osten gibt es 2 Verbindungen zur Tannstraße.

Die Verbindung zum Allgemeinen Wohngebiet Wasserwerk BA II erfolgt über eine im Straßenquerschnitt reduzierte kurze Verbindungsstraße nach Norden.

7.7. Sonstiges

a) Altlasten

Es sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

b) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land ZAW-SR und ist als gesichert zu betrachten

c) Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung kann als gesichert angesehen werden

d) Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler sind nicht bekannt

7.8. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich.

8. GRÜNORDNUNGSPLAN

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden im Detail im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen. Das planerische Konzept beinhaltet die Durch- und Eingrünung des Gebietes mit raumwirksamen Laubbäumen im öffentlichen Grün in der Erschließungsstraße und den sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie auf den Privatparzellen. Der Grünordnungsplan handelt zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem „Leitfaden“ in der Bauleitplanung ab.

9. UMWELTBERICHT

(siehe eigenes Dokument)

Ort, Datum Passau, 28.03.2019

Verfasser: