

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Straßkirchen vom 13. November 2017

919 Bauleitplanung;

**Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoffeld, BA 4“ durch Deckblatt Nr. 3 zur Errichtung einer Einrichtung für Senioren (betreutes Wohnen) sowie eines Mehrfamilienwohnhauses
hier: Aufstellungsbeschluss für Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am Hoffeld, BA 4“**

Sach- und Rechtslage:

Durch die Deckblattänderung Nr. 3 des o. g. Bebauungsplanes soll unter anderem die Möglichkeit zur Errichtung einer, seit Jahren gewünschten, Einrichtung für Senioren (betreutes Wohnen) geschaffen werden.

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung vom 09.10.2017 berichtet wurde, plant das Unternehmen Erlbau Deggendorf GmbH & Co. KG eine solche Einrichtung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1024. Mit der Planung wurde der Architekt Tobias Miazga beauftragt. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Erlbau Deggendorf GmbH & Co. KG getragen.

Für das betreute Wohnen - mit derzeit vorgesehenen 36 Wohnungen - sind zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen incl. Tiefgarage geplant, die durch einen eingeschossigen Gemeinschaftsraum verbunden sind. Die zwei Hauptgebäude sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° und der Gemeinschaftsraum mit einem Flachdach geplant.

Ferner ist im nördlichen Teil der Flur-Nr. 1024 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Vollgeschossen und einem Walmdach mit 7° Dachneigung geplant.

Für die Errichtung der geplanten Gebäude sind, nach jetzigem Stand, Änderungen der Festsetzungen in den Punkten

- Baugrenzen
- Geschossflächenzahl
- Anzahl Vollgeschosse

notwendig.

Das zu bebauende Grundstück liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hoffeld ab 4₂“ und ist laut diesem als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Eine Änderung der Nutzungsart ist nicht erforderlich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Landschaftsplanes ist ebenfalls nicht erforderlich. Dies wurde bereits mit Kreisbaumeister Anton Stauber abgeklärt.

Das Grundstück wird im Norden vom Grundstück mit der Flur-Nr. 1024/2, im Osten vom Grundstück mit der Flur-Nr. 1024/81, im Süden von den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 111, 113 und 1026 und im Westen vom Grundstück mit der Flur-Nr. 1024/61 umgrenzt.

Für die Errichtung des Mehrfamilienhauses werden ca. 800 m² benötigt und für die Senioreneinrichtung ca. 3.800 m²

Ein positiver Nebeneffekt dieses Projektes ist die geplante Erweiterung des Ahornringes zur Straubinger Straße (B 8), von der vor allem die Anwohner des Baugebietes „Am Hoffeld“ profitieren werden. Diese Erweiterung ist im nördlichen Teil geplant und stellt nochmals eine räumliche Trennung zwischen Mehrfamilienhaus und Senioreneinrichtung her.

Bei der Sitzung wurde nochmals über die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Straßenverbindung vom Ahornring zur Bundesstraße 8 diskutiert. Teilweise werden Probleme bei der Einmündung in die Bundesstraße durch den erhöhten Verkehr aus dem Baugebiet „Am Hoffeld“ und den Nettokunden befürchtet. Teilweise aber wird die Vollendung des Straßenteilstücks als Erleichterung für die Bewohner des Baugebietes „Am Hoffeld“ gesehen. Grundsätzlich aber sollen sich die Anwohner auf die Planungssicherheit aus dem

bestehenden und gültigen Bebauungsplanes verlassen können, der im Ursprung bereits die Verbindungsstraße zur Bundesstraße 8 vorsieht.

Angesprochen wurde auch, dass die Gemeinde das Grundstück erwerben und in Eigenregie ein betreutes Wohnen errichten solle, vergleichbar wie in der Gemeinde Niederwinkling.

Mehrheitlich aber wurde die Investition der Erlbau Deggendorf GmbH & Co. KG als absoluter Glücksfall für die Gemeinde Straßkirchen gewertet.

In einem Erschließungsvertrag ist zu vereinbaren, ob der Investor oder die Gemeinde die Straßenverbindung zu errichten hat.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoffeld ab 4₂“ durch Deckblatt Nr. 3 zur Errichtung einer Einrichtung für Senioren (betreutes Wohnen) sowie eines Mehrfamilienwohnhauses. Sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden können, wird die Gemeinde Straßkirchen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterungen geben.

Die Kosten für diese Bauleitplanung werden vollständig von der Erlbau Deggendorf GmbH & Co. KG übernommen.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Gesamtzahl 17	anwesend und stimmberechtigt 16	Ja-Stimmen 14	Nein-Stimmen 2
----------------------	----------------------------------------	----------------------	-----------------------

Straßkirchen, 16. November 2017



Claudia Domaschka,
Geschäftsstellenleiterin



Abdruck an: Bauamt