



Gemeinde Straßkirchen

Landratsamt Straubing-Bogen

Eing. **24. Mai 2017**

Beil

Nr

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WA LOHER FELD II“

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Straßkirchen
Landkreis Straubing – Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

Stand: 24.02.2017

Ludwig Maier Architekt
Kirchfeldstraße 3
94348 Atting

1. Allgemeines

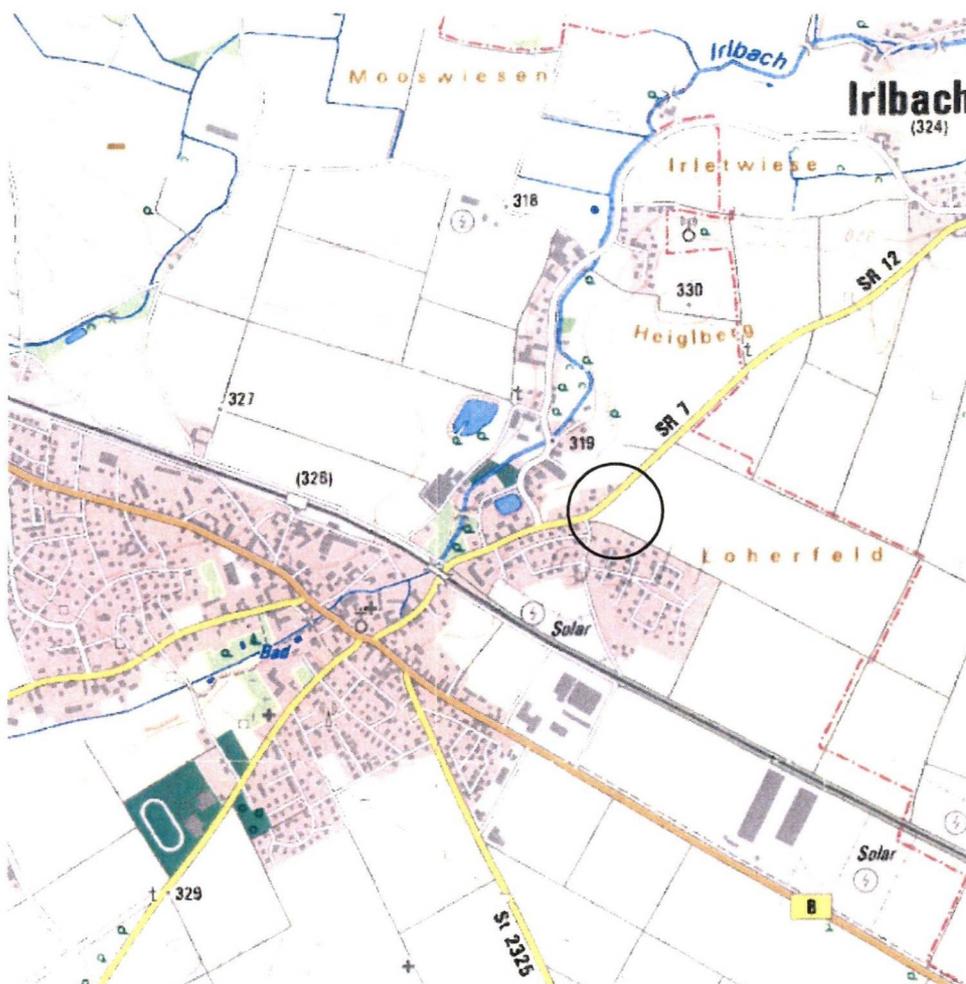
1.1 Anlass und Planungsinhalt

Die Gemeinde Strasskirchen plant am östlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde die Erweiterung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Loher Feld II“ aus dem Jahr 1998 um eine weitere Wohnbauparzelle.

Ein privater Bauherr plant auf dem neu ausgewiesenen Baugrundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Das Plangebiet umfasst ca. 2.000 m² und liegt direkt an der Irlbacher Straße zwischen der bestehenden Einbeziehungssatzung „Irlbacher Str. – Blumenthal“ und dem o.g. Bebauungsplan. Das Grundstück ist derzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde Strasskirchen schafft mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben.

1.2 Übersichtslageplan



1.3 Luftbild



1.4 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Mit dem Deckblattverfahren soll der rechtskräftige Bebauungsplan „WA Loher Feld II“ der Gemeinde Strasskirchen mit Satzungsbeschluss vom 27.04.1998 geändert werden. Im westlichen Bereich, im Anschluss an den vorhandenen Kinderspielplatz bzw. des vorhandenen Regenrückhaltebeckens soll eine weitere Wohnbauparzelle entstehen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das zu überplanende Grundstück als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde Strasskirchen wendet für das vorliegende Deckblatt Nr. 3 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) an. Das Deckblatt kann gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes „WA Loher Feld II“ wird die Errichtung eines weiteren Wohnhauses ermöglicht. Mit der direkten Anbindung der neuen Parzelle an das vorhandene Baugebiet werden u. a. das Ziel des § 1 BauGB „nachhaltige städtebauliche Entwicklung...“ sowie Belange des Umwelt- und Naturschutzes eingehalten bzw. nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche, aber im Bereich eines bekannten Bodendenkmales.

Mit der Schaffung der neuen Bauparzelle erfolgt ein erster Schritt einer neuen baulichen Entwicklung für Wohnbauflächen der Gemeinde Straßkirchen im östlichen Gemeindebereich. Eine spätere Überplanung und Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen zwischen der bereits bestehenden Bebauung ist jederzeit möglich. Die jetzt neu geschaffene Randeingrünung im östlichen Bereich der Parzelle kann bei einer Erweiterung bestehen bleiben und eine Funktion als Trenngrün zwischen den Parzellen erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3. Lage, Geltungsbereich und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde und wird von der Gemeindeverbindungsstraße Straßkirchen – Irlbach, der Kreisstraße SR 5, aus erschlossen. Das Plangebiet befindet sich auf der Flurstücksnummer 566/1 der Gemarkung Straßkirchen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung und die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die bereits vorhandene Zuwegung und das ebenfalls vorhandene Versorgungs- und Leitungsnetz bleiben unverändert und gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Zuwegung soll von der Kreisstraße SR 5 Straßkirchen-Irlbach aus erfolgen. (s. Planeintrag)

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes der Irlbach-Gruppe

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde Straßkirchen und die Zuführung zur gemeindlichen Kläranlage der VG Straßkirchen-Irlbach in Irlbach

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist möglichst zu sammeln (z. B. Regenwasserzisterne) und Wiederverwenden bzw. nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH, Sedanstraße 10, 94315 Straubing.

Telefonversorgung

Der Telefonanschluss kann an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallzweckverband Straubing Stadt und Land.

Feuerwehrezufahrten

Die Feuerwehrezufahrt ist durch die bestehende Zuwegung gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen gewährleistet bzw. ist bei nicht ausreichender Versorgung durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Eine Kostenübernahme durch die Gemeinde Straßkirchen erfolgt nicht.

5. Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Loher Feld II“ vom 17.07.1998, einschließlich der Deckblätter Nr. 1 vom 10.12.2003 und Nr. 2 vom 16.03.2004 gelten bis auf die u. a. Punkte weiterhin unverändert.

Geänderte Festsetzungen für die neu geschaffene Bauparzelle:

Zu Pkt. 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ:

bisher zulässig: max. Grundflächenzahl: 0,4

zukünftig zulässig: max. Grundflächenzahl: 0,3

Zu Pkt. 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform:

bisher zulässig: gem. Deckblatt Nr. 2: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach

zukünftig zulässig: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Pultdach

Dachneigung:

bisher zulässig: 20 – 35 Grad, symmetrische Ausbildung

zukünftig zulässig: für Pultdächer zusätzlich 5 – 15 Grad

Neu aufgenommene Festsetzung:

-Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern als Fenster der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Ein ausreichender Luftwechsel ist z. B. durch den Einbau von Schalldämm-Lüftern sicherzustellen.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“, (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder sog. „Wassersensiblen Bereichen“.

7. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmals D-2-7142-0376 „*Siedlungen des Neolithikums, u. a. des Jungneolithikums (Alzheimer Kultur), des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), der Bronzezeit, u. a. der mittleren Bronzezeit, sowie der Latènezeit, Bestattungsplatz des Endneolithikums (Glockenbecherkultur)*“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen zu beantragen ist.

Vor Baubeginn ist ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag durchzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals abschätzen zu können. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen Kontakt aufzunehmen.

(Landratsamt Straubing-Bogen, H. Dr. Husty, Kreisarchäologe, Tel. Nr. 09422/505650)

8. Grünordnung/Naturschutzfachliche Belange

Die Eingriffsregelung für die Bauleitplanung erfolgt aufgrund dem Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen gemäß der vereinfachten Vorgehensweise bei einfachen Planungsfällen.

Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste, sowie eine Baugebietsgröße von bis zu 0,5 ha Fläche.

Die Pflanzflächen sind in der Eingabeplanung entsprechend den Festsetzungen darzustellen.

9. Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt:

Deckblatt zum Bebauungsplan wird aufgestellt

ja

nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

WA gemäß § 4 BauNVO

ja

nein

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzte GRZ max. 0,3

ja

nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben

zutreffend

ja

nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.

Maßnahmen: Verwendung von standortgerechten Baum- und Straucharten, Verbot von Sockel bei Zäunen

ja

nein

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt

Maßnahmen: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

ja

nein

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Abstand ausreichend

ja

nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Maßnahmen: Kein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser

ja

nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ausreichend Maßnahmen vorgesehen

ja

nein

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Durch das Vorhaben werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt

ja

nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.

Das Vorhaben ist unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung

ja

nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Das Satzungsgebiet befindet sich weder an exponierter, weithin sichtbarer Stelle, noch werden kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen.

ja

nein

6.3 Einbindung in die Landschaft

Durch die Schaffung einer Ortsrandbegrünung wird die Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

ja

nein

10. Hinweise

1. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

2. Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

3. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 als Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials empfohlen.

4. Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechtes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

5. Falls die Gemeinde einen Fahrbahnteiler errichten möchte, ist aus Sicht der Tiefbauverwaltung des Landkreises Straubing-Bogen ein Grunderwerb aus Fl.Nr. 566/1, Gemarkung Straßkirchen, erforderlich. Diesen Grunderwerb hat die Gemeinde Straßkirchen durchzuführen bzw. sicherzustellen.

6. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

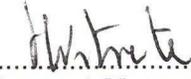
7. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt-u. Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

11. Verfahren (vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Straßkirchen hat in der Sitzung vom ~~3.0. MAI 2016~~ die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „WA Loher Feld II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~06. JUNI 2016~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Straßkirchen, den ~~07. MRZ. 2017~~


Dr. Hirtreiter, 1. Bürgermeister

2. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Satzungsentwurf wurde gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ~~1.6. NOV. 2016~~ bis ~~1.6. DEZ. 2016~~ öffentlich ausgelegt.

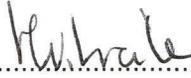
Straßkirchen, den ~~07. MRZ. 2017~~


Dr. Hirtreiter, 1. Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung:

Den Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §34 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ~~1.6. NOV. 2016~~ bis ~~1.6. DEZ. 2016~~ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

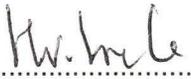
Straßkirchen, den ~~07. MRZ. 2017~~


Dr. Hirtreiter, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ~~06. MRZ. 2017~~ das Deckblatt in der Fassung vom ~~24. FEB. 2017~~ beschlossen.

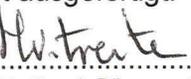
Straßkirchen, den ~~07. MRZ. 2017~~


Dr. Hirtreiter, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:

Das Deckblatt Nr. 3 wird hiermit ausgefertigt.

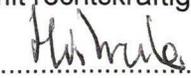
Straßkirchen, den ~~07. MRZ. 2017~~


Dr. Hirtreiter, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am ~~07. MRZ. 2017~~ ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtskräftig.

Straßkirchen, den ~~07. MRZ. 2017~~


Dr. Hirtreiter, 1. Bürgermeister

Planung:

Ludwig Maier, Architekt, Kirchfeldstr. 3, 94348 Atting, Tel. 09429/8266