

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
zur Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB
für den Bereich „Unterzeitldorn“**

In nachfolgender Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

A. VORBEMERKUNGEN

- Am 02.05.1995 beschloß der Stadtrat, für den Bereich Unterzeitldorn (Anm.: Es handelt sich um den östlichen Ortsteilbereich) gemäß § 2 BauGB einen verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Wohnbaugebiet aufzustellen. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan von derzeit ausgewiesener „landwirtschaftlicher Nutzungsfläche“ in ein Wohnbauland zu ändern.
- Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 29, 29/1, 30, 31, 32, 33, 35, 39, 40, 95 und 95/1 der Gemarkung Unterzeitldorn mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha.
- Der Bebauungsplan wird durch die gleichzeitige Flächennutzungsplanfortschreibung aus diesem entwickelt.
- Die bauliche Nutzung ist aufgrund der Ortsrandlage und wegen des baulichen Bestandes in Unterzeitldorn als „offene Bauweise“ für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und in geringem Maße für kleine Reihenhausanlagen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die GRZ 0,4, für die GFZ 0,6 bei einer max. zweigeschoßigen Bauweise.
- Die erforderliche Erschließung für Abwasser ist durch Anschluß an das städtische Kanalnetz gegeben.

- Die Lage des Wohnbaugebietes am Rande eines früheren Donaumäanders erfordert die Ausweisung und Entwicklung eines großzügigen Biotops.
- Die Haupteerschließung erfolgt von der westliche des Baugebietes gelegenen Nord-Süd-Ortsdurchfahung von Unterzeitldorn (Fl. Nr. 28 bzw. 47).

B. Gebietsausweisung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

a) Ziele:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient der maßvollen Erweiterung des Ortsteiles Unterzeitldorn und als Beitrag für die Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnbauland.
- Aufgrund der Lage in einem ausschließlich landwirtschaftlich genutztem Gebiet mit ökologisch wertvollen Teilbereichen wurde die bebaubare Gesamtfläche eng begrenzt mit einer Bauweise, die durch ein aufgelockertes Erscheinungsbild mit relativ kleinen Baumaßen sich in die Umgebung einfügt. Es wurde daher bewußt von einer verdichteten Bauweise abgesehen. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen in einem angemessenen Verhältnis zur anfallenden Grundstücksgröße begrenzt.
- Auf äußerst sparsame Erschließung und optimale Durchgrünung, die verfahrensmäßig im gleichzeitig einzuplanenden Grünordnungsplan geregelt ist, wurde großer Wert gelegt. Die gewählte Straßenführung unterstützt die beabsichtigte Ausweisung des Baugebietes als 30 km/h-Zone.
- Die Belange des Landschaftsplanes der Stadt Straubing, in dem dort die Ausweisung „Talräume und Mulden, ehemalige Altwasserrinnen“ dargestellt ist, werden von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da dieses Gelände höher liegt. Betroffen ist nur der südliche Teilbereich, der aber landschaftsplankonform als Biotop ausgewiesen ist. Im übrigen ist das betreffende Grundstück Fl. Nr. 40 zur Gänze derzeit reine landwirtschaftliche Nutzungsfläche.
- Lärm- und Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage nicht notwendig. Radwegeanbindungen sind durch untergeordnete Ortsverbindungsstraßen und Feldwege vorhanden.

b) Zwecke

- Die Ausweisung des Baugebietes dient zur Eigentumbildung der Bevölkerung und entspricht der Nachfrage.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, wird Rechnung getragen. Die Ausweisung eines zentralen Kinderspielplatzes sowie eines sog. Kirchplatzes unterstreicht dies. Kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten tragen zur Wohnqualität bei.
- Der Ortsrand wird durch private, planerisch festgesetzte Maßnahmen sowie durch das Biotop optimal eingegrünt und damit in die Landschaft eingebunden.
- Die Versorgung des trotz der vorgesehenen Baugebietsausweisung für eine gewisse Selbständigkeit noch zu kleinen Ortsteiles Unterzeitldorn wird durch Einrichtungen in Kößnach (ca. 2 km) und durch direkte Anbindungen an den Ortsteil Kagers und zur Innenstadt (ca. 2,5 bis 3,0 km) noch verträglich gewährleistet.

c) Auswirkungen

- Dringende Wohngebietsausweisung, Ortsabrundung, Ortsrandeingrünung und Beachtung landschaftlicher Vorgaben bei der Art und Ausdehnung der Bebauung wurden bereits erläutert.
- Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzungsfläche in Bauland und Biotop ist im Einklang mit den Betroffenen erfolgt. Der größte Grundstücksanteil ist bereits im Besitz der Stadt Straubing.
- Die Verwirklichung des Baugebietes kann schrittweise erfolgen und wird lediglich durch vertragliche Regelung und Kaufauflagen durch die Stadt zeitlich vorgegeben.
- Das gewählte Maß der baulichen Nutzung und die mögliche Gebäudehöhenentwicklung wurde landschaftsverträglich festgelegt.
- Insgesamt kann in dem Baugebiet eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitiger Entfaltungsmöglichkeit erreicht werden. Dies liegt an den Bauherren, den Architekten und Bauausführenden. Die Vorgaben und Festsetzungen des Bauungs- und Grünordnungsplanes eröffnen hierzu den Weg.

d) Sonstiges

- Das Baugebiet ist an die bestehende, den Ortsteil Unterzeitldorn in nord-südliche Richtung durchquerende ortsverbindenden Straße durch zwei Anbindungen angeschlossen.
- Die bestehende Kapelle erhält durch den geplanten begrünten Kirchplatz eine würdige und großzügige Situation. Sie wird das Baugebiet städtebaulich wesentlich prägen.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch die „Buchberggruppe“.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Die Abwasserversorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz.
- Das Regenwasser ist zu versickern.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke.
- Die Bodenbeschaffenheit im bebaubaren Bereich ist Lehm und lehmiger Kies.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.
- Der Grundwasserstand ist durch den südlich gelegenen sog. „Gollauer Graben“ vorgegeben. Geringfügige Auswirkungen könnte dies auf die südliche Häuserzeile haben (Keller als Wanne auszubilden).

Bebauung

ca. 30 - 40 Bauparzellen
 ca. 30 - 40 Wohnhäuser
 (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)
 ca. 40 Wohneinheiten

ca. m² Geltungsbereich
 ca. m² Bruttobaulandfläche
 ca. m² Nettobaulandfläche
 ca. m² Straßen, Wege

ca. 150 zu erwartende Einwohner
 ca. Einwohner/ha

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten:

a)	Grunderwerb (intern)	DM
b)	Straßen, Wege (intern)	DM
c)	Spielplatz, Grünfläche	DM
d)	Biotop	DM

insgesamt: DM

Grunderwerb DM
 Straßen, Wege, Grünfläche DM

insgesamt: DM

Stoiber
 Stoiber

Anlage: Geltungsbereichsbeschreibung