Referat 4
Stadtplanungsamt

Straubing, 24.01.2000
Stoi/Si

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB für den Bereich „Am Stegmüllerfeld-Süd"

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

A. VORBEMERKUNGEN

- Am 23.03.1998 beschloss der Stadtrat, für den Bereich „Am Stegmüllerfeld-Süd" gemäß § 2 BauGB einen verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufzustellen. Dieser Bereich liegt am östlichen Rand des bebauten Ortsteiles Ittling. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan von derzeit ausgewiesener „landwirtschaftlicher Nutzungsfläche" in ein WA nach § 4 BauNVO zu ändern.
- Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 38/7 und 38/8 der Gemarkung Ittling mit einer Gesamtfläche von 1,4283 ha.
- Der Bebauungsplan wird durch die gleichzeitige Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) aus diesem entwickelt.
- Die bauliche Nutzung ist aufgrund der Ortsrandlage und wegen der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft in diesem Teilbereich Ittlings als „offene Bauweise" für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die GRZ 0,4, für die GFZ 0,6 bei E + D bzw. 0,8 bei max. zweigeschoßiger Bauweise.
- Die erforderliche Erschließung für Abwasser ist durch Anschluss an das städtische Kanalnetz gegeben.
- Die Haupterschließung erfolgt von der im Norden des Geltungsbereichs vorhandenen „Moosdorfer Straße".

B. Gebietsausweisung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung

a) Ziele

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient der maßvollen Erweiterung des Ortsteiles Ittling und als Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage im Eigenheimbau.

- Aufgrund der Lage im ländlichen Raum wurde bewusst auf eine verdichtete Bauweise verzichtet. Dies auch deshalb, um den gewachsenen baulichen Charakter der Nachbarschaft beizubehalten. Außerdem handelt es sich um einen Ortsrand.
- Auf äußerst sparsame Erschließung und optimale Durchgrünung wurde großer Wert gelegt. Die gewählten Straßenbreiten unterstützen die beabsichtigte Ausweisung des Baugebietes als 30 km/h-Zone.
- Die Belange des landschaftsgebundenen Bauens werden durch die relativ niedrige Bauweise (E + D und E + 1) beachtet. Die straßenmäßige Erschließung, auch für Radfahrer, ist durch vorhandene Dorfstraßen und Feldwege ausreichend gegeben.
- Ein gesundes, ruhiges Wohnen, insbesondere für Familien mit Kindern ist gewährleistet. Ein zentraler Spielplatz unterstützt ein familiengerechtes Wohnen.

b) <u>Zwecke</u>

- Die Ausweisung des Baugebietes als WA dient zur Eigentumsbildung der Bevölkerung und entspricht der Nachfrage.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, wird Rechnung getragen. Das Baugebiet trägt auch dazu bei, für Beschäftigte im wenige Kilometer entfernt gelegenen Industriegebiet Straubing-Sand Wohnraum bereitzustellen.

c) <u>Auswirkungen</u>

- Der Nachfrage entsprechende, in diesem Ortsteil maßvolle Wohngebietsausweisung, Ortsrandeingrünung und Beachtung der ländlichen Umgebung wurden bereits erläutert.
- Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzungsfläche in Wohnbauland erfolgt in Übereinstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Ein Teil ist zwischenzeitlich im Besitz der Stadt Straubing.
- Das gewählte Maß der baulichen Nutzung, die mögliche Gebäudehöhenentwicklung und Größenordnung wurden für die bebaute Umgebung angemessen und landschaftsverträglich festgelegt.
- Insgesamt kann mit dem Baugebiet eine familiengerechte Wohnqualität erreicht werden.

d) <u>Sonstiges</u>

- Das Baugebiet ist an die bestehende Moosdorfer Straße angebunden.
- Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Netz (Betreiber Stadtwerke).
- Altlasten sind nicht bekannt.

- Die Abwasserversorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz.
- Das Regenwasser ist zu versickern.
- Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz des Elektrizitätswerkes Wörth (Heider).
- Die Bodenbeschaffenheit im bebaubaren Bereich ist Lehm und lehmiger Kies.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.
- Der Grundwasserstand liegt etwa 2,50 - 3,00 m unter Geländeoberkante.

Bebauung

ca. 20 Bauparzellen

ca. 30 Wohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser)

ca. 30 Wohneinheiten

ca.	14.283	m^2 Geltungsbereich
ca.		m^2 Bruttobaulandfläche
ca.		m^2 Nettobaulandfläche
ca.		m^2 Straßen, Wege
ca.	90	zu erwartende Einwohner
ca.		Einwohner / ha

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

a)	Grunderwerb (intern)	DM
b)	Straßen, Wege (intern)	DM
c)	Spielplatz, Grünfläche	DM
	insgesamt	DM
	Grunderwerb	DM
	Straßen, Wege, Grünfläche	DM
	insgesamt:	DM

Stoiber

Stoiber