

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung eines verbindlichen
Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 2 BauGB „Am Friedhof
St. Michael“**

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

A. VORBEMERKUNGEN

- Am 22.09.1997 beschloß der Stadtrat für den Bereich „Am Friedhof St. Michael“ die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bereich liegt zwischen dem jetzigen Friedhof St. Michael und dem Bundesbahngelände (Bahnlinie Straubing-Bogen) im Süden.
- Gleichzeitig hierzu ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die künftigen Nutzungen teilen sich auf in Friedhofserweiterung als Gemeinbedarfsfläche und „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO im westlichen Bereich.
- Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 1094, 1094/1, 1095, 1087, 1095/2, 2095/7 und Teilfläche aus 2145 Gemarkung Straubing mit einer Gesamtfläche von **1,9** ha.
- Die Zufahrt bzw. Gesamterschließung des im westlichen Geltungsbereich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die bestehende Straße Fl. Nr. 1087 mit Verlängerung nach Süden. Die geplante Friedhofserweiterung erhält Zugänge vom bestehenden Friedhof und vom neuen Radweg. Die Erweiterung wird funktionell mit dem bestehenden Friedhof verbunden.

B. Gebietsausweisung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplan- änderung sowie Bebauungsplan- bzw. Grünordnungsplanaufstellung

a. Ziele

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient zur notwendigen Erweiterung des Friedhofs St. Michael. Sie dient aufgrund vorherrschender Beerdigungsgepflogenheiten zur längerfristigen Sicherung dieser Gemeinbedarfsfläche.
- Gleichzeitig wird die Funktionalität und das Erscheinungsbild des Friedhofs verbessert.
- Die Erweiterung der Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilien- oder Reihenhäusern im westlichen Geltungsbereich stellt eine sinnvolle Lückenschließung dar.
- Mit dem Bebauungsplan wird auch die Voraussetzung für eine weitere Ergänzung des Radwegenetzes eröffnet. Das mögliche Teilstück dient zum weiteren Ausbau der innerstädtischen Ost-West-Verknüpfung und zur besseren Erreichbarkeit des Friedhofs.

b. Zwecke

- Die Erweiterung des Friedhofs dient zur längerfristigen Sicherung dieser Infrastruktureinrichtung.
- Die Erreichbarkeit durch die Neuanlegung des Radweges wird verbessert.
- Der Bereich zwischen jetzigem Friedhof und Bahnlinie wird sinnvoll ausgefüllt. Restflächen im westlichen Teil werden für den Wohnungsbau genutzt.

c. Auswirkungen

- Das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 1094 wird durch die geplante Neunutzung in die Umgebung funktionell optimal eingebunden. Ein bisher städtebaulich unverplanter Bereich erhält damit eine sinnvolle Zuordnung.
- Das neue Radwegeteilstück wird die Erreichbarkeit des Friedhofs wesentlich verbessern. Ebenso die künftige Anbindung nach Straubing-Ost.
- Die Friedhofserweiterung (ca. 750 Gräber) trägt für einen längeren Zeitraum zur Lösung der künftigen Nachfrage bei.

d. Sonstiges

- Die Baugebietserweiterung erfolgt über die bisherige Zufahrt mit Verlängerung.
- Der Kanal-, Wasser- und Stromanschluß erfolgt über das städtische bzw. Stadtwerkenetz.
- Das Planungsgebiet wurde im Bereich des Friedhofs auf Altlasten aus der Zeit der Bombardierung am Ende des 2. Weltkrieges untersucht. Vorhandene Altlasten konnten beseitigt werden. Evtl. Altlasten im WA-Bereich werden beseitigt.
- Die Bodenbeschaffenheit bedarf der Aufbereitung für die geplanten Nutzungen bzw. entsprechende Berücksichtigung bei Baumaßnahmen. Durch den alten Winkelmühlgraben, der den Bereich durchzieht, besteht eine relativ hohe Bodenfeuchtigkeit.
- Das anfallende Regenwasser wird, soweit es Gebäude und befestigte Flächen betrifft, in den Winkelmühlgraben eingeleitet.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

e. Grundstück und Bebauung

4 Bauparzellen

max. 8 Wohneinheiten insgesamt

18.807 m² Geltungsbereich

8.539 m² Bruttobauland

7.281 m² Nettobauland

1.818 m² Straßen, Wege

3.530 m² öffentl. Grün

6.178 m² Friedhof

ca. 30 zu erwartende Einwohner

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten:

a. Grunderwerb	.....	DM
b. Straßen, Wege	.....	DM
c. Friedhof innen	.....	DM
d. Friedhofaußenmauer	.....	DM
e. Bachverrohrung mit Verlegung	.....	DM
f. Radweg neu	.....	DM
f. Grünanpflanzung außerhalb des Friedhofs	.....	DM

insgesamt	.....	DM


Stoiber