

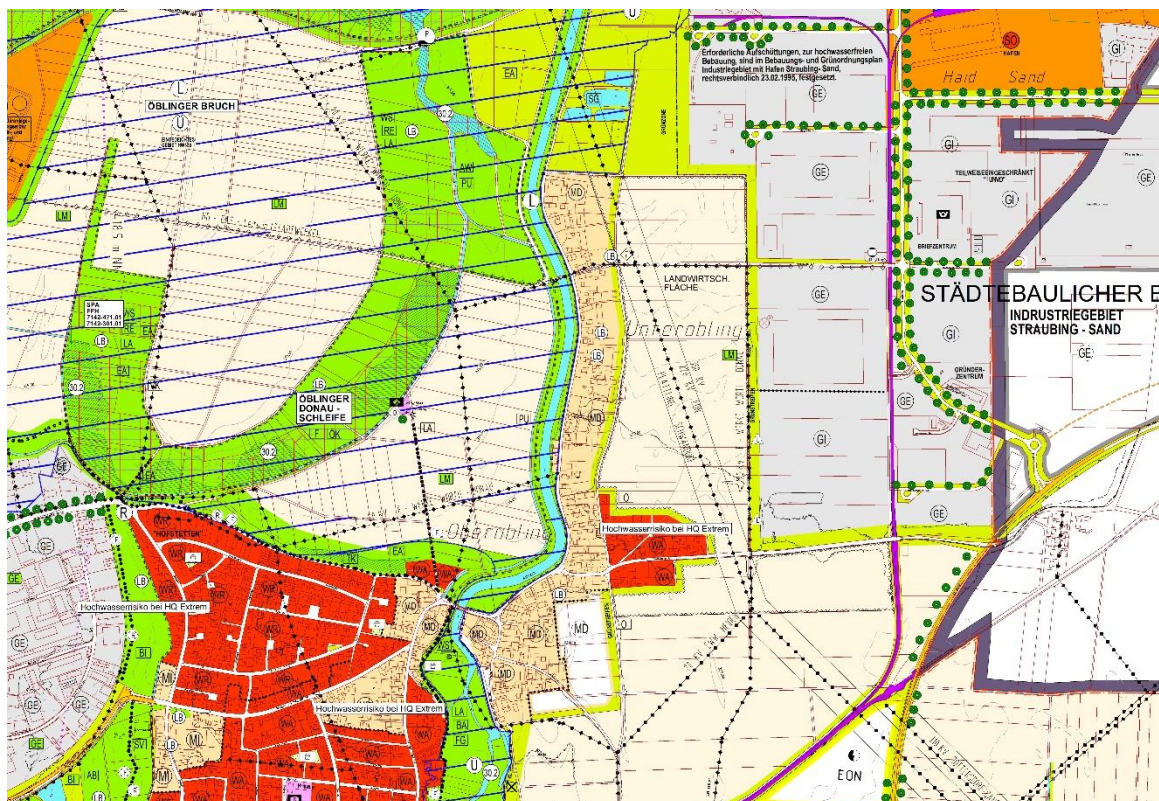


STADT STRAUBING

Erweiterung und Änderung der Einbeziehungssatzung „Aitrachstraße“ (Nr. A12/3)

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Bau

Begründung



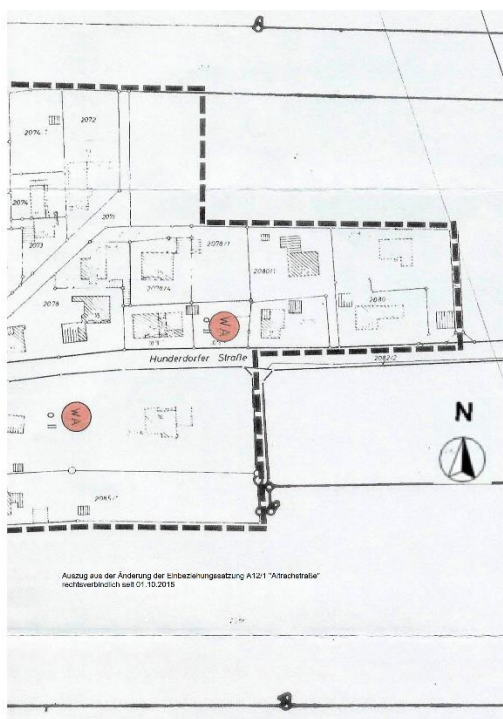
Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
(rechtsverbindlich seit 13.07.2006, Planungsstand 03.02.2022)

1. Aufstellung der Planung

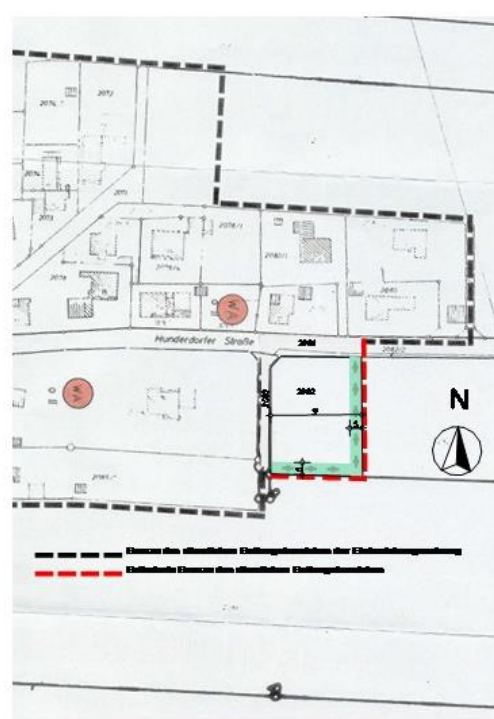
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 beschlossen, die rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung „Aitrachstraße“ (Nr. A12/1) durch die Einbeziehung eines im Außenbereich liegenden Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Öbling zu erweitern und zu ändern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die seit 01.10.2015 rechtsverbindliche Änderung der Einbeziehungssatzung „Aitrachstraße“ (Nr. A12/1) definiert mit ihrer Abgrenzung den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Öblings (Planausschnitt links). Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen sind somit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.



Auszug aus der Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. A12/1 „Aitrachstraße“ (rechtsverbindlich seit 01.10.2015)



Auszug aus der Erweiterung und Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. A12/3

Anlass der Satzungsänderung ist die Anfrage einer Grundstückseigentümerin, auf dem westlichen Teil ihres Grundstückes für die hier beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Baurecht zu erhalten. Hierzu ist der Einbezug des an den Geltungsbereich derzeit angrenzenden Grundstücks (Teilfläche der Fl.Nr. 2082/0, Gemarkung Ittling) erforderlich (Planausschnitt rechts).

Die Auswirkungen der Planung sind gering und bleiben auf die gemäß § 34 BauGB zulässige Bebauung der in den Ortsteil einbezogenen Baufläche beschränkt.

3. Planungsvoraussetzungen

Es wurde geprüft, ob der beantragten Erweiterung des Geltungsbereichs öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall.

Das Grundstück liegt im hochwassergeschützten Bereich. Auf die Gefahr eines HQ_{extrem} z.B. im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen wird hingewiesen. Das Grundstück ist erschlossen. Belange des Natur- und des Immissionsschutzes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Einbeziehungssatzung der besagten Fläche führt zu keiner unerwünschten städtebaulichen Entwicklung. Auf der Nordseite der Hunderdorfer Straße besteht hier bereits entsprechender Baubestand, so dass die Bebauung des einbezogenen Grundstückes dieser gegenüberliegt und so den Straßenraum ergänzt. Der Baubestand im Umfeld ist dörflich geprägt und hier als Allgemeines Wohngebiet definiert.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist das einzubeziehende Grundstück entsprechend der Satzungsabgrenzung zwar nicht als Baufläche dargestellt, allerdings ist der FNP kein Planungsinstrument, das eine parzellenscharfe Darstellung ermöglicht bzw. begründet. Insofern kann das Planvorhaben als den Darstellungen des FNP nicht entgegenstehend erachtet werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

4. Planungsinhalte, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Zuge der Satzungsänderung soll die Einbeziehung eines bauparzellengroßen, an den bisherigen öffentlichen Feldweg anschließenden Grundstücksteils der Flurnummer 2082 (Gemarkung Ittling) durch Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung erfolgen. Kompensatorisch und zur Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung wird auf diesem Grundstück an der Süd- und an der Ostgrenze ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 5 Metern örtlich festgesetzt. Eine Bebauung muss zudem zum Ortsrand einen Abstand von 10 m einhalten.

Die bauliche Entwicklung des Ortsteiles wird lediglich um eine kleine Fläche erweitert. Das einbezogene Grundstück hat eine Größe von ca. 1.700 m², wovon ca. 750 m² baulich nicht genutzt werden dürfen. Diese Fläche ist zur Ortsrandgestaltung festgesetzt. Die eigentliche Baufläche hat demnach eine Größe von ca. 1.000 m². Dies ist im Ortsbereich Öblings keine Besonderheit. Gemäß § 34 BauGB ist von einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auszugehen, d.h. es erfolgt eine bauliche Nutzung auf dieser Fläche von max. 400 m². Auf Grund dieser äußerst geringfügigen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird die eingehendere Auseinandersetzung mit entsprechenden Innenentwicklungspotenzialen für entbehrlich erachtet.

Da durch die Satzungserweiterung die Bebauung von bisher unbebauten Grundstücksflächen zulässig wird, ist hierfür gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird in Höhe von 171,43 m² außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung ausgeglichen. Den innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende Ausgleichsfläche und Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

1. Fl.Nr. 689 (Tfl.) Gemarkung Kagere (Eigentümer Stadt Straubing) mit einer Fläche von 171,43 m²
Entwicklungsziel:
Grünlandextensivierung mit angepasster Bewirtschaftung (Mahd) zur Erlangung artenreicher Vegetationsbestände

Die ökologisch orientierte Pflege und Bewirtschaftung des vorgenannten Grundstücks ist dauerhaft zu gewährleisten.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Hunderdorfer Straße gesichert. Die Wasser- und Stromversorgung ist durch das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH gewährleistet. Die Müllabfuhr obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Kanal des städtischen Eigenbetriebes für Stadtentwässerung und Straßenreinigung. Die Entsorgung des Regenwassers hat durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

6. Lärmschutz

Der Abstand zum angrenzenden ZVH-Areal der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs ist wesentlich größer als der Baubestand nördlich der Hunderdorfer Straße. Aus diesem Grund ist hier keine Verschlechterung zu erwarten. Die in Allgemeinen Wohngebieten geltenden Schutzanforderungen werden eingehalten. Die Plandarstellung im Flächennutzungsplan, wonach dieser Bereich aus Lärmschutzgründen von Bebauung freizuhalten ist, entfällt.