

- a) Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 5 BauGB zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 73 nach § 2 BauGB sowie
- b) Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB für den Bereich „Zwiequanterin“ (südlich Schule)

In nachfolgendem Erläuterungsbericht bzw. Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung dargelegt.

A. VORBEMERKUNGEN

- Für genannten Bereich besteht ein verbindlicher Flächennutzungsplan und ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Letzterer ist Teilbereich des Bebauungsplanes „Zwiequanterin“.
- Am 24.07.1995 beschloß der Stadtrat, den Flächennutzungs- und Bebauungsplan „Ittling-Zwiequanterin“ zwischen Schule, Niederalteicher Straße, Gotthard-Buchner-Straße und der Aiterhofener Straße zu ändern, um die Bau- und Freiflächen neu zu disponieren. Eine weitere Ursache für diese Änderung war auch die Standortfestlegung und Verwirklichung eines weiteren Kindergartens im Ortsteil Ittling. Mit dem betroffenen privaten Grundstücksbesitzer konnte bezüglich der Flächenbereitstellung für den Kindergarten Einigkeit erzielt werden.
- Der bisherige Flächennutzungs- und Bebauungsplan weist im Prinzip die gleichen Nutzungen auf wie die Neuplanung, allerdings mit weniger Schulsportfläche. Die Anordnung der Gebäude, obwohl bezüglich der Grüneinbindung großzügiger vorgesehen, hatte aber keine Aussicht auf Verwirklichung. Eine Umplanung wurde daher notwendig, um die vorgegebenen Ziele zu erreichen. Durch die Neuplanung wird außerdem ein verbessertes Schulplatzangebot erreicht und mehr Wohnbaunutzung.

- Die städtebauliche Zielsetzung einschließlich Einfügung in die Umgebung wird optimal erfüllt.
- Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem bebauten Charakter der Umgebung.
- Die notwendige Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen, Kanäle etc. gegeben. Das Gelände ist eben und weist keine weiteren zu berücksichtigenden Merkmale auf.

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

a) Ziele

- Die Änderung der genannten Bauleitpläne sind Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dient zur funktionellen Abrundung bzw. Lückenschließung des umliegend vorhandenen bebauten Bereiches.
Beim Planungsbereich handelt es sich bisher um landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Die Art der geplanten baulichen Funktionen sind zur infrastrukturellen Vervollständigung notwendig; sie fügen sich städtebaulich optimal ein. Die Gebäudehöhenentwicklung ist im Einklang mit dem angrenzenden Baunutzungen.
Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes wird durch großzügige Schulsport- und Freiflächen Rechnung getragen.
- Eine günstige Erreichbarkeit für Radfahrer ist gegeben.

b) Zwecke

- Die Ausweisung bzw. Änderung der Bauleitpläne dient zur Infrastrukturoptimierung und Eigentumsbildung für die Bevölkerung. Dies entspricht städtebaulichen Zielen und der Nachfrage.
- Eine größere Baulücke wird sinnvoll geschlossen. Das Ortsbild wird abgerundet und die Nutzung landschaftlich eingebunden.

- Die Versorgung der dortigen Bewohner für den kurz- und mittelfristigen Bedarf wird ermöglicht.
- Der optimale Schulbetrieb kann gewährleistet werden.

c) Auswirkungen

- Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in eine Schulsportanlage, Ladenanlage, Kindergarten, Grün- und Freiflächen sowie Wohnbebauung bewirkt eine städtebauliche und funktionelle Vervollkommnung des südlichen Bereichs des Ortsteiles Ittling.
- Die Verwirklichung kann schrittweise, im Einklang mit den Grundstückseigentümern erfolgen. Demnach sind öffentliche und private Belange aufeinander abstimmbar.
- Eine Belastung mit unzumutbarem Verkehr etc. ist aufgrund der Nutzungsstruktur nicht gegeben.

d) Sonstiges

- Das neu geplante Gebiet ist bereits jetzt schon optimal erschlossen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Straubing.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Die Abwasserversorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Heider GmbH.
- Die Bodenbeschaffenheit ist Lehm bzw. lehmiger Kies.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.
- Der Grundwasserstand hat keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit.

Bebauung

ca. 12 Bauparzellen

ca. 12 Wohnhäuser

(Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser)

ca. 20 Wohneinheiten

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

ca. 60 zu erwartende Einwohner

ca. Einwohner/ha

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten:

a)	Grunderwerb (intern)	DM
b)	Straßen, Wege (intern)	DM
c)	Grünfläche	DM
d)	Schulsportplatz	DM
		<hr/>
	insgesamt:	DM



Stoiber

Anlage: Geltungsbereichsbeschreibung