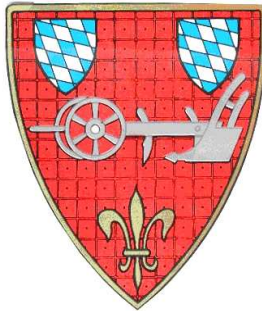
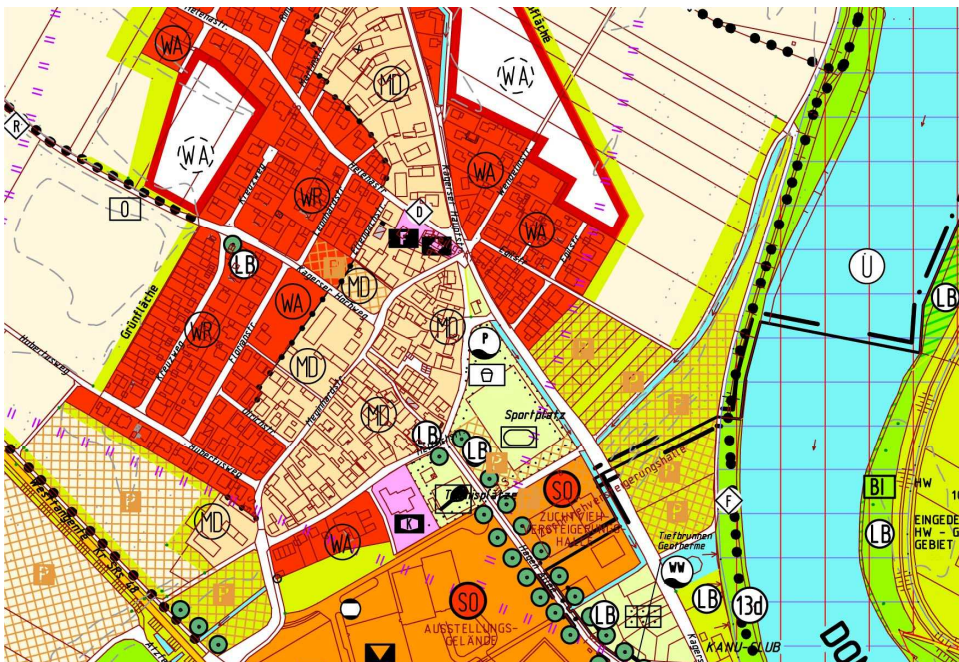


Stadt Straubing



Bebauungsplan- Änderung „Am Hochweg“ (Nr. 1/1) Ortsteil Kagers

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 22.10.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Hochweg“ Ortsteil Kagers zu ändern und das erforderliche Verfahren hierzu durchzuführen.

2. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, eine Baulücke zu schließen und auf dem Grundstück eine Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung zu errichten. Bei dieser Nachverdichtung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplanung

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, ebenso ist der Tatbestand des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt (Grundfläche ist weniger als 20.000 qm).

Dies bedeutet, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird.

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (rechtswirksam seit 13.07.2006) dargestellten Flächen vom „Reinen Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“ sind in Teilflächen in ein „Mischgebiet“ umzuwandeln. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst ca. 0,9 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kagers: Fl. Nr. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 319, 319/1 und 322/5.

5. Planungsinhalte

5.1. Örtliche Gegebenheiten

Nördlich, nordwestlich und südöstlich grenzt die Ortsbebauung von Kagers an. In südwestlicher unmittelbarer Nachbarschaft besteht ein landwirtschaftlicher Vollwerkbetrieb. Die nordöstlich angrenzenden früheren Hofstellen zwischen Baugrundstück und Kirche werden nicht mehr bewirtschaftet. Die Fläche der Kirche und des Feuerwehrgerätehauses wurden in dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

Der seit 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Hochweg“ Ortsteil Kagers weist für einen Großteil der Kagerser Ortsbebauung ein „Reines Wohngebiet (WR)“ aus. Diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung umfasst auch die ehemaligen Hofstellen südlich der Heilig-Kreuz-Kirche.

Der Ortsteil Kagers ist als hochwassergefährdetes Gebiet festgesetzt.

5.2. Erschließung- und Bebauungskonzept

Eine Erschließung des unbebauten Grundstückes ist über den vorhandenen Kagerser Hochweg möglich. Die beiden Eckgrundstücke können auch über die Meinhardstraße bzw. Leonhardstraße angeschlossen werden. Bereits im Jahr 1968 wurde festgesetzt, dass die ursprünglich bis zum Kagerser Hochweg vorgesehene Straßenführung der heutigen Ellenpachstraße entfällt.

Auf dem freien Grundstück ist eine Wohnbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Den Vorgaben des technischen Umweltschutzes zur Folge ist eine Bebauung mit Wohngebäuden nur dann möglich, wenn zur bestehenden Landwirtschaft ein ausreichender Abstand sichergestellt ist und die Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Mit der Festsetzung einer ausschließlich für Nebengebäude und gewerblich genutzten Gebäuden vorgehaltenen Zone am Kagerser Hochweg ist die Mischnutzung und damit Ausweisung eines „Mischgebietes“ gewährleistet.

Aus städtebaulicher Sicht sollen an der Grenze zusammengebaute Gebäude in der Dachform und Dachneigung übereinstimmen. Ausschlaggebend hierfür ist der zuerst eingereichte Bauantrag.

Gemäß §9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Ziffer 6 BayBO ist zur Gestaltung des Ortsbildes eine abweichende Abstandsflächenregelung für Doppelhäuser erforderlich. Auslöser hierfür ist die parallel zum Kagerser Hochweg verlaufende zurückgesetzte südliche Baugrenze, als Vorgabe des Technischen Umweltschutzes. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind gewährleistet.

Die parallel zum Kagerser Hochweg verlaufende, zurückgesetzte südliche Baugrenze, als Vorgabe des Technischen Umweltschutzes schränkt die bauliche Nutzung der Grundstücke ein. Erdgeschossige Terrassen, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen sind von den Vorgaben des Technischen Umweltschutzes nicht betroffen und können die Baugrenze überschreiten.

5.3 Grünordnung

An der Straßenseite ist auf den privaten Grundstücken je Parzelle ein großkroniger Laubbaum vorgesehen. Doppelhausgrundstücke gelten als eine Parzelle.

5.4 Grundwasser

Die Grundstücke befinden sich auf hochwassergefährdetem Gebiet. Aufgrund der Wasserstände der Donau können zeitweise sehr hohe Grundwasserstände auf den Baugrundstücken eintreten. Bei einer nicht abgestimmten Ausführung des Kellers, kann dies zu Grundwassereintritten mit Schaden führen.

6. Denkmalschutz

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 56 Gemarkung Kagers ist die Kath. Kirche Hl. Kreuzauffindung (Barock 1752 mit Ausstattung) als Einzeldenkmal festgesetzt.

7. Landwirtschaft

Es können im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung temporär Staub-, Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten, die vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden sind.

8. Ökologische Aspekte

Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden. Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte – soweit möglich – mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte – auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes – die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsenden Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen. Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.

9. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

Eine Haltestelle für den Taxibetrieb befindet sich an der Kirche.