

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT UNTERGRIESBACH

DECKBLATT NR. 33

WA Schaibing – Buchetweg, 1. Erweiterung

Entwurf vom 20.02.2017

Geändert am 08.02.2018

Endausfertigung vom _____

MARKT UNTERGRIESBACH

LANDKREIS PASSAU

- INHALT:**
1. Begründung und Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
 2. Umweltbericht
 3. Plandarstellung

- PLANGEBIET:**
- | | |
|----------|---|
| Nördlich | - Wohngebiet |
| Östlich | - Landwirtschaftliche Nutzfläche; Teilbebauung (Dorfgebiet i.S. BauNVO) |
| Südlich | - Teilbebauung (Dorfgebiet i.S. BauNVO) |
| Westlich | - Landwirtschaftliche Nutzfläche |

Planfertiger:

MARKT UNTERGRIESBACH
BAUAMT
MARKTPLATZ 24
94107 UNTERGRIESBACH

TEL: +49 85 93 / 9009 - 0
FAX: +49 85 93 / 9009 - 30

hans-peter.lang@untergriesbach.com

Festsetzungen, die neu oder abweichend gegenüber dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 23 sind, wurden FETT/KURSIV geschrieben.

1. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Untergriesbach sind die bebaubaren Flächen im Ortsteil Schaibing nach den geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen festgestellt.

Nachdem derzeit im Ortsteil Schaibing keine Wohnbaugrundstücke für eine Weiterentwicklung der Siedlungstätigkeit mehr zur Verfügung stehen, aber ein erheblicher Bedarf beim Markt Untergriesbach angemeldet ist, hat der Marktgemeinderat Untergriesbach beschlossen, Grundstücksflächen von abgabewilligen Eigentümern zu erwerben und neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Im Osten grenzt die Kreisstraße PA 24 den Ortskern Schaibing gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet GE-Schaibing ab.

Südlich der in die Ortsmitte führenden Hauptstraße sind neben Ansätzen von gewerblichen Einrichtungen landwirtschaftliche Nutzflächen vorgegeben; aus diesen Flächen sind keine Grundstücke für eine Umnutzung zu Wohnbauflächen zu erhalten. Am nördlichen Ortsrand stehen hinter den dort vorhandenen Wohnbaugebieten für den Schul- und Breitensport genutzten Flächen an.

Dazu sind in diesem Bereich die Flächen für die Erweiterung des Friedhofes geplant. Da der westliche Ortsrand ohne besondere Maßnahmen in Bezug auf eine Eingrünung oder Anpassung an die angrenzenden Strukturen ansteht, erscheint die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich sinnvoll.

Auf der südlichen Seite des Plangebietes grenzt das bestehende Dorfgebiet an. Bis zur Dorfstraße gibt es keine aktive Landwirtschaft, südlich der Dorfstraße gibt es noch 2 praktizierende Landwirte.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,85 Hektar.

Um die künftige Wohnbaustruktur in geordneter Weise weiter zu entwickeln, soll dieser Bereich grundsätzlich als Planungsziel für den Markt Untergriesbach mit der Festschreibung im Flächennutzungsplan als Wohnbauland gesichert werden.

Für die Durchsetzung dieses Planungsziels wird durch den Markt Untergriesbach ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4, Abs. 2 BauNVO aufgestellt.

Damit ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend fortzuschreiben.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Anbindung der geplanten Wohnbauflächen unmittelbar an den Buchetweg sichergestellt.

Der Buchetweg führt direkt zur Ortsmitte.

Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Dorfstraße an die Kreisstraße PA 24 an der Ostseite der Ortschaft Schaibing.

Durch den Anschluss des Plangebietes an die gemeindeeigene Wasserversorgung des Marktes Untergriesbach sind die Trinkwasserversorgung und dazu der Brandschutz gesichert.

Der gesamte Ortsteil Schaibing ist an die öffentliche Abwasserversorgung mit der Kläranlage im Aubachtal angeschlossen.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch eine Erweiterung des bereits vorhandenen Versorgungsnetzes des Energieversorgungsunternehmens „bayernwerk AG“ sichergestellt.

Die Telefonanschlüsse durch die „Deutsche Telekom AG“ können in das überregionale Versorgungsnetz der „Deutschen Telekom“ eingebunden werden.

Die Grundzüge der Planungsziele des Marktes Untergriesbach werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Darstellung der Auswirkungen der Planung im Umweltbericht erfolgen auf der Ebene der Aufstellung der vorbenannten Satzung.

2. UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch dieses Deckblatt Nr. 33 soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der dargestellten Fläche die vorhandene Bebauung geordnet weiter zu entwickeln.

Um die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele angemessen zu berücksichtigen, werden Eingrünungen im Bebauungsplan dargestellt und durch ein Pflanzgebot entsprechend festgesetzt.

2.2 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand im umgeplanten Bereich wird nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen, dargestellt.

Etwa entstehende Veränderungen des Umweltzustandes werden dadurch dokumentiert und bewertet.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Da im dargestellten Plangebiet keinerlei sonstige baulichen Nutzungen, die dem Gebietscharakter entgegenwirken, vorhanden sind, können keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Bewohner bzw. auf die Anrainer erkannt werden.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden Immissionsbelastungen aus der Landwirtschaft weiter wie bisher geduldet und es wird sich der Belastungszustand aus den möglichen landwirtschaftlichen Immissionen nicht verändern.

Sonstige Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht zu erkennen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grund der im Umfeld intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf.

Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine weitere detaillierte Untersuchung erscheint nicht erforderlich.

2.2.3 Schutzgut Boden

Der anzutreffende Boden im Plangebiet ist grundsätzlich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt für das Plangebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus bisher durchgeführten Grabungen nicht an.

Anfallendes Oberflächenwasser sickert auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades der vorhandenen Oberflächen kaum ab.

Das Oberflächenwasser läuft derzeit gedrosselt in einen offenen Straßengraben, der südlich des geplanten Wohnbaugebietes angrenzt. Von dort läuft es weiter in einen offenen Wiesengraben ab.

Durch die auf Grund der Planung erforderliche Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet soll dieses Oberflächenwasser durch eine Ableitung über ein Regenrückhaltebecken wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

2.2.6 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist im gesamten derzeit vorhandenen Ortsrand und weiter im Umfeld ausgeräumt bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt und es sind keine Ansätze einer sinnvollen Eingrünung des Ortsrandes zu erkennen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der darin geforderten Ein- und Durchgrünungsverpflichtung kann nunmehr auf der Grundlage der dort aufgestellten Festsetzungen bzw. zeichnerischen Darstellung eine Grundlage für eine Neugestaltung und Aufwertung des Ortsrandes geschaffen werden.

Die Ausbildung qualifizierter Eingrünungsflächen werden durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht.

2.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die zu betrachtenden Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen.

Durch die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung in diesem Bereich entstehen keine erkennbaren Abhängigkeiten der unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und der Sicherung eines eingegrünten Ortsrandes durch einen abgrenzenden Pflanzstreifen wird der Übergang in die offene Landschaft verbessert.

2.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei entsprechender Wertung der einzelnen Betrachtungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten sind.

2.2.11 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Maßnahme zu erwarten.

2.3 Prognose und die Entwicklung des Umweltschutzzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die neu geplanten Flächen werden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche verbleiben.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schützenswerte Belange von Tiere und Pflanzen im Plangebiet sind nicht gegeben.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Pufferung des Oberflächenwasserabflusses wird in gewissem Maße eine Entzerrung des Eintrags in die offenen Ableitungsgräben erreicht.

Schutzgut Landschaft

Die umgebende Landschaft wird durch die Planungen nicht belastet.

2.4.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. Weitergehende Anforderungen sind nicht gestellt.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld bei der Suche nach möglichen Bauflächen geprüft, mit dem Ergebnis, dass eine sinnvolle und für die Zukunft abgesicherte Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Ortsteil Schaibing nur nach Westen hin möglich ist.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im Verfahren verwendet.

Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan wurden nicht eingeholt.

Die Wertung bzw. Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit sowie zu den Feststellungen zum Grundwasserstand gehen auf Angaben des Grundstückseigentümers zurück.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund von Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge von künftigen Bau-
maßnahmen können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende
Abteilung des Oberflächenwassers, insbesondere in Bezug auf die Abflussge-
schwindigkeit, gewährleistet ist.

Die Wirkungsweise der Abwasserreinigungsanlage ist in Abstimmung mit der Auf-
sichtsbehörde zu prüfen und zu dokumentieren.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll zum einen die vorhandene
Siedlungsstruktur abgesichert, aber auch durch die Ausweisung von zusätzlichen
Bauflächen die künftige Sicherung des Plangebietes erreicht werden.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume von Mensch, Tier oder
Pflanze betroffen.

Vor allem durch eine intensive Durchgrünung und der damit erfolgten Schaffung
eines eingegrüntes Ortsrandes werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen
getroffen.

MARKT UNTERGRIESBACH
BAUAMT
MARKTPLATZ 24
94107 UNTERGRIESBACH

TEL: +49 85 93 / 9009 - 0
FAX: +49 85 93 / 9009 - 30

hans-peter.lang@untergriesbach.com
www.untergriesbach.de