

LANDSCHAFTSPLAN

GEMEINDE **STEINACH**
LANDKREIS **STRAUBING-BOGEN**



4. Änderungsverfahren
Erweiterung eines **Allgemeinen Wohngebiets**
„Schloßstraße“
in Münster

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Erste Bürgermeisterin
Frau Christine Hammerschick
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

.....
Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin

Entwurfsbearbeiter:

Vorentwurf: 23.03.2018 (geändert am 24.08.2020)

Deckblatt LP und Begründung:

Büro für Bauplanung
Alfons Eiglsperger
Lindenstraße 28
94356 Kirchroth

.....
Alfons Eiglsperger

Grünordnung:

GeoPlan GmbH
Abteilung Landschaftsarchitektur
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen



GeoPlan

1. BEGRÜNDUNG

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

1. Aufstellung und Planung

Mit Sitzungsbeschluss vom 21.06.2017 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Steinach die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung, sowie paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 28 und des Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 4 für den Bereich Münster, „Schloßstraße“ – Teilfläche aus der Flurnummer 147, Gemarkung Münster - beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Erweiterung der Baugebietsfläche ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes) erforderlich.

Nachdem die Planungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplans aus dem Jahre 1982 und 2000 noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan dazu im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Teil dieser Bauleitpläne ist auch die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Von einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird abgearbeitet.

3. Planungsziele

In der geplanten Erweiterung soll zusätzlich nach Süden das Wohngebiet um 5 Parzellen erweitert werden.

4. Orts- und Landschaftsbild

Das ca. 0,44 ha große Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Münster im Gemeindegebiet Steinach.

Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung, im Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände fällt leicht in Richtung Südost ab und wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5. Infrastrukturelle Maßnahmen und Erschließung

Öffentliche Erschließungstechnische Maßnahmen (wie z. B. öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen) für die Änderung sind nicht geplant bzw. werden nicht benötigt.

Der straßenmäßige Anschluss erfolgt von der Kreisstraße SR 20 über die öffentliche Erschließungsstraße „Schloßstraße“ zum Baugebiet.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

| | |
|---|---|
| <p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p> | <p>Ja; Änderung durch Deckblatt Nr. 2</p> |
| <p>1. Vorhabentyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> | <p>ja, WA gem. § 4 BauNVO</p> <p>ja, GRZ 0,30 festgesetzt</p> |
| <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> | <p>ja, Grünlandbrache, Nähstoffreiche Gras- und Brennesselfluren, Gehölzanflug, z. T. Gartengehölze</p> <p>ja, Pflanzgebot für Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum</p> |
| <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> | <p>ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, private Zufahrten festgesetzt</p> |
| <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> | <p>ja, Hanglage, kein GW</p> <p>ja, leichte Hanglage, keine Quellen oder Schichtwasser</p> <p>ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt</p> |

| | |
|---|---|
| <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> | <p>ja, Gebiet liegt außerhalb klimatisch bedeutsamer Gebiete</p> |
| <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p> | <p>ja</p> <p>ja, Parzelle kaum einsehbar, abschirmende Hecken bleiben unberührt.</p> <p>ja, Pflanzgebot für Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, abschirmende Hecken werden nicht beeinträchtigt</p> |

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

7. Behandlung grünordnerischer Belange

Die Erweiterungsfläche beinhaltet ausschließlich private Grünflächen.

Insbesondere ist im Osten und teilweise im Süden eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung integriert, welche insgesamt ca. 430 m² bemisst.

Im Süden werden außerdem zwei standortgebundene großkronige Einzelbäume festgelegt.

In den einzelnen Parzellen müssen je 350 m² ein großkroniger Einzelbaum oder Obstbaum gepflanzt werden, jedoch ohne Standortfestlegung.

Die Pflanzungen der Obstbäume, Einzelbäume bzw. Sträucher sind in einem Freiflächen-gestaltungsplan im Zuge der Eingabeplanung nachzuweisen.

8. Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine denkmalschützerische Anlagen bzw. Funde bekannt; jedoch weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass mögliche Funde unter gesetzlichem Schutz stehen (Art.7 Abs. 1 DSchG).

Werden im Planungsgebiet Funde gesichtet, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

9. Planunterlagen

Amtliche digitale Flurkarte M 1: 5.000 des Vermessungsamtes Straubing. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der Flurkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden. Die Höhenschichtlinien wurden digital vom Landesvermessungsamt München übertragen.

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Erste Bürgermeisterin
Frau Christine Hammerschick
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Entwurfsbearbeiter:

Vorentwurf: 23.03.2018 (geändert am 24.08.2020)

Deckblatt LP und Begründung:

Büro für Bauplanung
Alfons Eiglsperger
Lindenstraße 28
94356 Kirchroth

Grünordnung:

GeoPlan GmbH
Abteilung Landschaftsarchitektur
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen