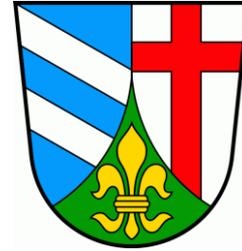


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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



28. 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 FNP 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)

1.1. Aufstellung und Planung

Mit Sitzungsbeschluss vom 27.07.2017 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.

1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Nachdem die Planungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, wird der Flächennutzungsplan 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.

1.3. Planungsziele

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

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

2. BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

2.1. Methodik der Umweltprüfung

Klare Ausgangsverhältnisse auch im Hinblick auf Natur und Landschaft haben für die Gemeinde Steinach die Prüfung der Umweltbelange für die Erweiterungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes einfach gestaltet. In Angliederung an eine bestehende Wohnbebauung nimmt der Standort Ackerflächen ein, die konventionell bewirtschaftet kaum besondere Lebensräume aufweisen. Vor allem aber hat die Gemeinde Steinach einen rechtskräftigen Landschaftsplan, der in dem Bereich keinerlei besonderen Funktionen im Hinblick auf Natur und Landschaft erkennen lässt. Und es sind darin keine Entwicklungsziele aufgezeigt, die dem Vorhaben widersprechen würden. Stattdessen ist ein Areal betroffen, das für eine mögliche Erweiterung der Wohnbebauung von Münster vorgesehen war. Weiterhin zeigt der Landschaftsplan deutlich, dass in dem Bereich keine besonderen Funktionen der Erholung und des Landschaftsbildes gegeben sind.

2.2. Natürliche Grundlagen und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Naturraum

Das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) befindet sich im Naturraum 12 "Donau-Wald"

Lage und Bestand

Das WA (südliche Erweiterungsfläche) nimmt im Anschluss an ein Wohngebiet der Gemeinde Steinach Ortsteil Münster einen Teil eines Restes der landwirtschaftlichen Flur an der Erschließungsstraße Schloßstraße ein. Die umgebende Flur ist mit Äckern und Wiesen sowie naturnahen Gehölzstrukturen ausgestattet, die teilweise in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Der betroffene Bereich ist von konventionell bewirtschafteten kleinen Äckern auf einem flachen, kleinen Geländerücken geprägt. Zwischen den kleinen Äckern sind keine Kleinstrukturen, wie ausgeprägte Ackerraine, gegeben.

Boden/Geologie

Die Geologische Karte M 1: 25.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist den Bereich als Teil nördlichen Donauraumes zum Bayrischen Wald auf. Als Bodentyp ist von Braunerde unterschiedlicher Mächtigkeit auszugehen.

Potentielle natürliche Vegetation

Nach Untersuchungsergebnissen zur potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben, bestehen im Planungsgebiet Wuchsbedingungen für Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Reale Vegetation

Die gesamte Fläche des rund 0,44 ha großen Geländes nehmen derzeit Äcker mit Gegend üblichen, getreide- und futterbaugeprägten Fruchtfolgen ein.

2.3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen (Bestand)

Schutzgut Mensch

Das Planungsareal umfasst in der planungsrelevanten Ausgangssituation Äcker, die in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen ihre Bedeutung haben. Darüber hinaus befindet es sich nicht in einem besonderen Erholungsraum. Es befindet sich am südöstlichen Rand eines bestehenden Wohngebietes.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bereich der geplanten Erweiterung weist im Bestand keine besonderen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Im näheren Umfeld befinden sich naturnahe Laubgehölze, die in der Biotopkartierung Bayern aufgenommen sind.

Schutzgüter Boden und Wasser

Es sind keine besonderen Funktionen des Wasser- und Bodenschutzes gegeben. Auf dem kleinen Geländerücken ist von keinen oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Die leicht hängige Lage in Verbindung mit Ackernutzung lässt ein bestehendes, leicht erhöhtes Risiko für Bodenerosion erkennen. Es befindet sich ausserhalb eines wassersensiblen bzw. Überschwemmungsbereichs.

Schutzgut Luft/Klima

Das Planungsgebiet liegt in keinem klimatisch für Luftaustausch oder Kaltluftabfluss herausragenden Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist teilweise durch bestehende Baugebiete gekennzeichnet. Das sich an ein Wohngebiet anschließende Planungsareal hat keine besonders prägende oder in Bezug auf nahe Bebauung ausgleichende Wirkung. Es sind keine besonderen Landschaftselemente (z.B. Hecken oder Einzelbäume) gegeben.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

2.4. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Erweiterungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet soll in geordneter städtebaulicher Entwicklung umgesetzt werden. Dies soll in möglichst hohem Einklang mit den Belangen von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen.

2.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,30 des Wohngebietes direkt im Anschluss an das bestehende Wohngebiet, was vor allem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begrenzt. Negative, optische Auswirkungen werden durch Ortsrandeingrünung vor Ort minimiert bzw. ausgeglichen.

2.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung der Erweiterungsfläche

2.6.1 Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterungsfläche sind über die bereits gegebene Beeinträchtigung eines intakten Landschaftsraumes hinaus nach derzeitigem Kenntnisstand keine signifikant höheren Belastungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es geht zwar ein Ackerlebensraum verloren. Dagegen entstehen neben Wohngebäuden durch Umgrünung mit heimischen Gehölzen und die Begrünung der Bodenvegetation mit standortheimischen Wiesengrün neue Lebensräume, die vor allem für die Vogelwelt eine Bereicherung darstellen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die geplanten Bodenversiegelungen werden so weit wie möglich minimiert, desweiteren gibt es keinen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt.

Schutzgut Luft/Lokalklima

Durch die Einrichtung der Erweiterungsfläche sind nur unmittelbar vor Ort kleinklimatische Veränderungen vorgegeben. Durch die dauerhafte Bepflanzung von Obstbäumen sowie der Ortsrandeingrünung ist hier von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Allgemeine Wohngebiet bedeutet im begrenzten Ausmaß in Angliederung an ein bestehendes Wohngebiet keine bedeutende Auswirkung auf das Landschaftsbild, das bereits im weiteren Umgriff von menschlicher Siedlungstätigkeit geprägt ist. Durch die naturnahe Umgrünung wird der gering zu wertende Eingriff in das Landschaftsbild als weitgehend ausgeglichen zu werten sein.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten - weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland.

Betrachtung des Klimaschutzaspektes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Anbindung an die überwiegend bebauten Flächen von Münster. Die Ackerflächen haben keine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Durch die Planänderung sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.6.2 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.

2.7. Betrachtung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes würde die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortbestehen. Andererseits würde eine ressourcensparende Erweiterung des bestehenden Wohngebietes unter bestehender Infrastruktureinrichtung nicht durchgeführt.

2.8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Das Allgemeine Wohngebiet verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auch keine besonderen Maßnahmen der Überwachung erforderlich sind.

2.9. Zusammenfassung

Mit Ausnahme des Verlustes an Primärproduktionsflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse, sind die Auswirkungen der Erweiterungsflächen des Allgemeinen Wohngebietes auf Schutzgüter überschaubar gering. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist mit der Standortwahl minimiert. Mit einer standortheimischen Umgrünung ist gegenüber einem artenarmen Lebensraum aus Äckern eine gewisse Bereicherung für den Naturhaushalt zu erkennen.

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)

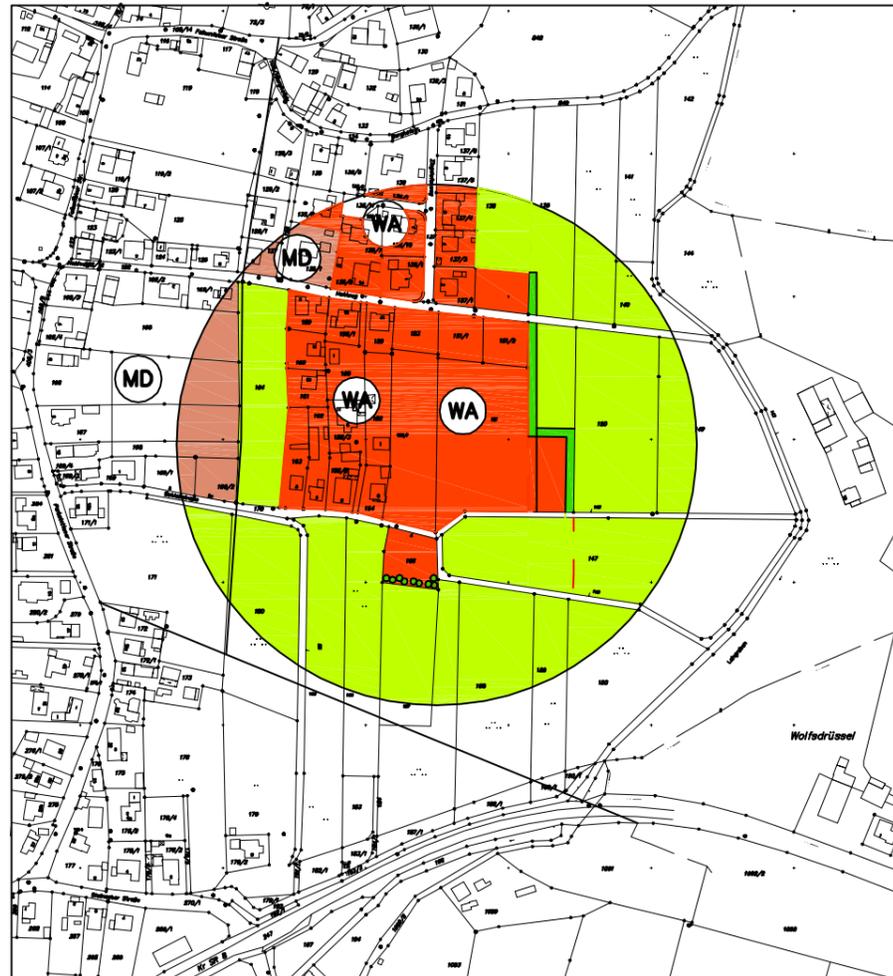
Deckblatt FNP und Begründung:

Büro für Bauplanung
Alfons Eiglsperger
Lindenstraße 28
94356 Kirchroth

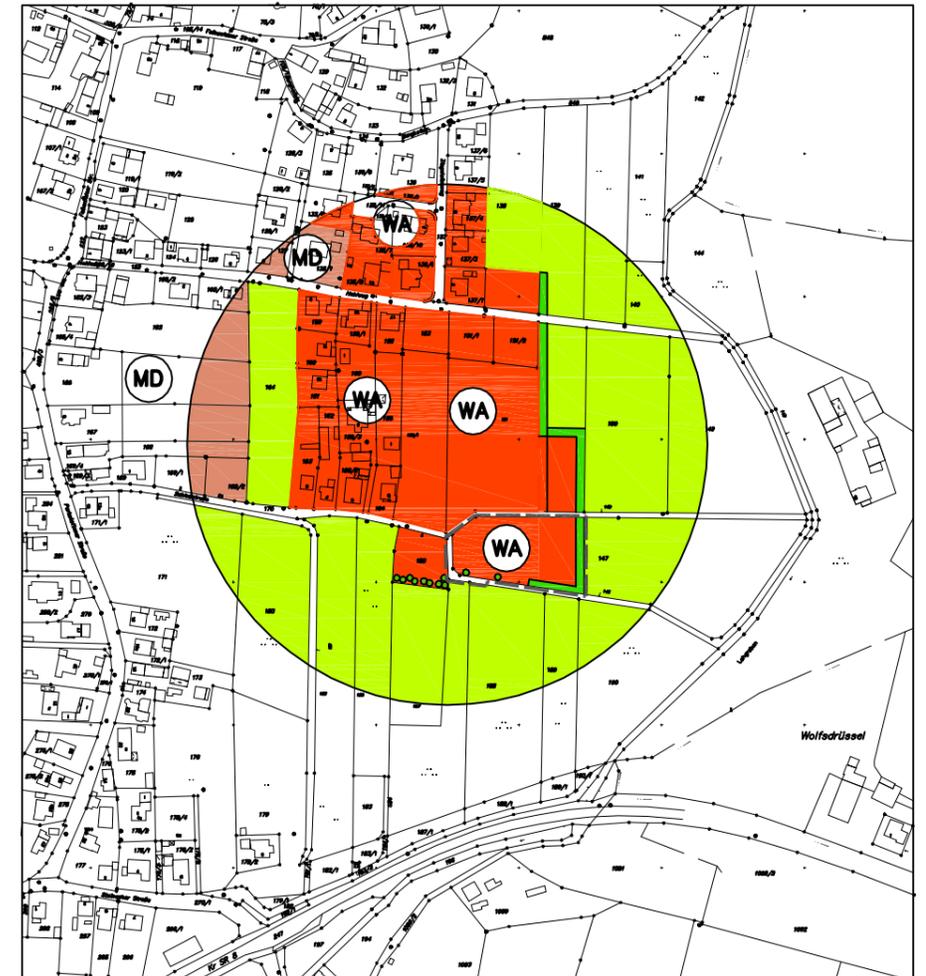
Grünordnung:

GeoPlan GmbH
Abteilung Landschaftsarchitektur
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen

Bestand



Gep. Erweiterung



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
28. ÄNDERUNGSVERFAHREN
ERWEITERUNG EINES ALGEMEINES
WOHNGBIETES
IN MÜNSTER