

Gemeinde Haselbach



DECKBLATT NR. 02
ZUM BEBAUUNGSPLAN
AM WIRTSKREUZ

LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN
UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

Gemeinde Haselbach
VG Mitterfels
Burgstrasse 1
Tel.: 09961/9400-0

Planung:

Trapp - Architektur
Dipl.-Ing (FH) Architekt Horst Trapp
Scheffelstr. 4
94315 Straubing
Tel.: 09421/4009810

Fassung vom 27.02.2025
Bekanntmachung

BEGRÜNDUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss/ Verfahren

Mit Beschluss vom 28.11.2024 hat die Gemeinde Haselbach die Aufstellung des Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan „Am Wirtskreuz“ im förmlichen Verfahren beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungsplan "Am Wirtskreuz" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Inhalt und Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Planung.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

2. Anlass der Planaufstellung

Zum Zweck der Abrundung der bestehenden Wohngebiete Am Wirtskreuz und Kleinei-Höfling und zur Gewinnung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinei-Höfling“ um das Plangebiet erweitert werden. Die Fläche umfasst die Flurnummer 26/55 und eine Teilfläche der Flurnummer 26/66, Gemarkung Haselbach.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ ist die Flurnummer 26/66 nicht enthalten, es handelt sich um einen Außenbereich.

Die Flurnummer 26/55 liegt bislang innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Wirtskreuz“. Nach dem Prinzip der Einräumigkeit darf sich der Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne nicht überschneiden.

Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wirtskreuz“ so verändert, dass das Flurstück 26/55 außerhalb liegt. Der naturschutzfachliche Ausgleich dieses Eingriffs wird im Deckblatt 01 zum Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ abgehandelt.

Die fünf Obstbäume ohne Standortfestlegung, welche im betroffenen Bereich gem. Grünordnung (Punkt 4.6.) festgesetzt sind entfallen. Als Ausgleich dafür werden fünf Obstbäume ohne Standortfestsetzung auf der privaten Grünfläche des Deckblatts 01 des Bebauungsplans „Kleinei-Höfling“ festgesetzt.

Da sich nach dem Prinzip der Einräumigkeit der Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne nicht überschneiden darf, ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 02 erforderlich.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage/ Geltungsbereich/ Größe:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 315 m² und liegt nördlich der Ludwig-Christl-Straße 8 am südlichen Rand des bestehenden Bebauungsplanes „Am Wirtskreuz“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch dieses Deckblatt um die Flurnummern 26/55, Gemarkung Haselbach reduziert.

2. Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt an einem von Ost nach West fallenden Hang. Es stellt sich aktuell als Grünweg ohne Gehölzbestand dar.

Das Straßenniveau im Bereich der Zufahrt befindet sich auf etwa 413 m ü. NN.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Zweckbestimmung/ Art der Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ausgewiesen. Art und Umfang der Bebauung richten sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleinei-Höfling“ in der Fassung der Neuaufstellung vom 20.1.2022, sowie durch das Deckblatt Nr. 01 „Kleinei-Höfling“, welches im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung sowie sämtliche Erschließungen für Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Telekom, Strom) erfolgen unmittelbar über die Ludwig-Christl-Straße.

D HINWEISE

1. Belange der Feuerwehr

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min und für ein Gewerbegebiet von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW - zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe

der Geltungsbereich ist derzeit durch keine Versorgungsleitung erschlossen und die Wasserversorgung somit derzeit nicht gesichert. Die nächste Versorgungsleitung DN 80 des Zweckverbandes befindet sich im öffentlichen Straßenbereich der Ludwig-Christi-Straße, FI. Nr. 26/26 Gemarkung Haselbach. Der Geltungsbereich kann an die oben genannte Versorgungsleitung angeschlossen werden. Hierfür muss das dazwischenliegende Gemeindegrundstück FI. Nr. 26/55 Gemarkung Haselbach durchquert werden. Die Anschlussnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Regenwassernutzung/ Versickerung:

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers wird vom Zweckverband die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Erst nach Vorlage eines Genehmigungsbescheides (Kosten in der Regel 50,00 € netto, zzgl. Mehrwertsteuer) kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist/ sind vom Grundstückseigentümer /den Grundstückseigentümern bei einer Bebauung vorher rechtzeitig schriftlich beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Haselbach.

4. Bayernwerk Netz GmbH

Kabelplanungen:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

5. Naturschutzfachliche Belange:

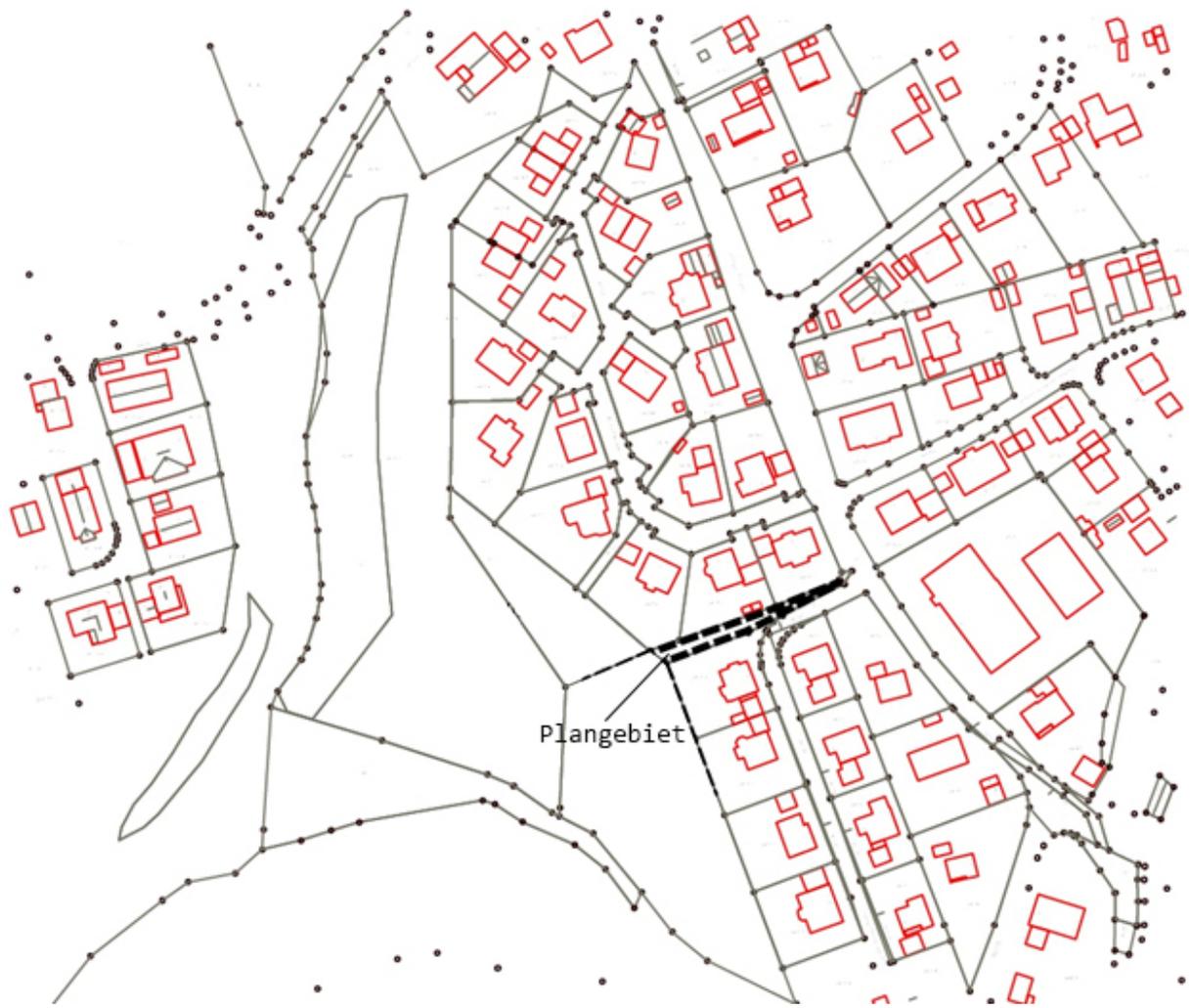
Im Rahmen des o. g. Deckblatts soll lediglich die FI. Nr. 26/55 (Gemarkung Haselbach) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA Wirtskreuz herausgenommen werden, da diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kleinei und Höfling aufgenommen werden soll (als Zufahrt für das Bauvorhaben auf FI. Nr. 26/66).

Hiermit besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch wird in der Begründung zu DB 2 die „Beschaffenheit“ der Fläche als „Grünweg ohne Gehölzbestand“ beschrieben, obwohl die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, für die die Pflanzung von fünf Obstbäumen vorgesehen ist (zwei davon wurden umgesetzt).

Es wird nicht weiter ausgeführt, was mit den fünf Obstbaumpflanzungen künftig geschehen soll. Vier der fünf Bäume auf der bisherigen öffentlichen Grünfläche sind zwar im neuen Plan mit dargestellt (vgl. Abb. 1), allerdings ohne Legendenpunkt und ohne weitere Konkretisierung, da sich die Bäume ja nun nicht mehr im Geltungsbereich befinden würden. Im Geltungsbereich von DB 1 zu Kleinei und Höfling, in welchem sich die gesamte FI. Nr. 26/55 künftig befindet, sind keine Bäume dargestellt.

Es wird um Konkretisierung gebeten, wie mit den fünf Obstbäumen umgegangen werden soll, welche für die öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Sollten die fünf Obstbäume nicht wie im derzeit gültigen BPlan WA Am Wirtskreuz umgesetzt werden, wären Ersatzpflanzungen an anderer Stelle erforderlich.

Die fünf Bäume entfallen und werden als Ausgleich auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich des Deckblattes 01 Kleinei-Höfling (Parallelverfahren) festgesetzt.



Übersichtsplan, M 1:2.500