

# **Bebauungsplan „ Straßberg “**

Gemeinde Sankt Wolfgang, Ortsteil Straßberg  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Plandatum: 23.09.2020, 27.07.2022

### **1. Anlass der Planung**

Das zu überplanende Areal liegt an der Bundesstraße B 15 am Ortsrand von Sankt Wolfgang, im Ortsteil Straßberg. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Auf den Nachbargrundstücken existiert jeweils ein Wohnhaus, auf dem zu überplanenden Areal selbst stehen die Gebäude eines ehemaligen Sägewerk-Betriebes.

Ziel der Planung ist eine maßvolle Bebauung des Grundstücks unter schonender Einbindung in die Umgebung. Die große Nachfrage nach Bauland ist Anlass für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO. Es wird nur teilweise landwirtschaftliche Fläche umgenutzt, große Teile des Grundstücks sind bereits durch Asphaltierung versiegelt. Der Eingriff ist vertretbar. Die Schaffung von Baurecht dient der Deckung von dringend benötigtem Wohnraum.

Innerörtliche Flächen zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Die Topografie des Geländes bietet kaum Möglichkeit zur Bebauung geeigneter Flächen. Für die wenigen eventuell ebenso geeigneten Flächen gibt es aus Sicht der Gemeinde andere und besser geeignete Nutzungsabsichten.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Straßberg“ beschlossen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang vom 18.09.1991 zuletzt geändert durch die 10. Änderung vom 15.10.2014 (Feststellungsbeschluss vom 10.12.2014, ausgefertigt 11.12.2014) ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Das Verfahren wird gemäß § 13b Baugesetzbuch BauGB abgewickelt.

Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen kann gemäß BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß 13b aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet

werden, Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Durch das beschleunigte Verfahren soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

### **3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage, Umgriff**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 233 (Bundesstraße B 15), sowie die Flurnummern 228/3 und 657/4, der Gemarkung Sankt Wolfgang. Die überplante Fläche befindet sich im Bereich des Ortsteils Straßberg, an der Bundesstraße B 15. Östlich des geplanten Baugebiets schließt Bebauung mit einem Einzelhaus an, weiter nördlich davon begrenzt das Gewässer Goldach das Plangebiet. Westlich des geplanten Baugebiets grenzt die Bundesstraße B 15 an, weiter im Norden dann ebenfalls ein Grundstück mit einem Einzelhaus. Westlich der B 15 findet sich gemischte Wohnbebauung, mit Geschosswohnungsbau sowie kleinteiliger Bebauung. Im Norden des Plangebiets erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft.

#### **3.2 Beschaffenheit**

Die Höhenlage des Baugebiets liegt zwischen ca. 514,00 m und 520,00 m über Normal Null. Beim Untergrund handelt es sich um schlecht sickerfähigen Boden. Altlasten sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden. Große Teile der Fläche sind durch Asphaltierung und Gebäudebestand versiegelt. Das Gelände auf der Ostseite der Goldach liegt um bis zu einen Meter tiefer als das Gelände auf der Westseite der Goldach. Der östliche, natürliche Retentionsraum bleibt unangetastet.

Auf Grundlage der aktuellen Hochwasserkartierung des Wasserwirtschaftsamts München wurde vom Ingenieurbüro Theil und Schwarz rechnerisch die Hochwasserlinie (HWL) ermittelt. Diese Hochwasserlinie (HWL) ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Hochwasserlinie berührt dabei an keiner Stelle die festgelegten Baugrenzen der geplanten Gebäudekörper. Auch die Höhenlagen der für die einzelnen Parzellen 1-10 festgelegten Oberkanten der fertigen Fußböden liegen dabei deutlich über der Hochwasserlinie. Retentionsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **3.3 Derzeit bestehende Nutzung**

Das Grundstück wurde zuletzt teilweise gewerblich genutzt, teilweise intensiv landwirtschaftlich bearbeitet.

### **4. Planungsziele**

Folgende Planungsziele werden mit der Ausweisung verfolgt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau, ohne die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO
- Festsetzung einer maßvollen Grund- und Geschossfläche

- verträgliche Einbindung in die Landschaft
- geordnete städtebauliche Entwicklung
- behutsamer Umgang mit dem nach Osten, zur Goldach hin, abfallenden Gelände

## **5. Planung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt durch den bestehenden Anschluss an die Ortsdurchfahrtsstraße (B 15), der entsprechend ausgebaut wird. Hierbei werden Abbiegespuren von der B 15 ins geplante Wohngebiet vorgesehen. Von der B 15 aus zweigt eine öffentliche Erschließungsstraße ab, die im Norden in eine Ringstraße übergeht. Die geplante Straße erschließt auch weiterhin die zuvor genannten Nachbargrundstücke. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich eine Trafostation der Kraftwerke Haag. Der Zugang dorthin, ebenfalls der Zugang zu einer bestehenden Pumpstation bleibt gewährleistet. Im südlichen Bereich wird eine Durchfahrt zu den im Osten liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken errichtet. Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Bundesstraße B 15 ist nicht erforderlich.

### **5.2 Nutzungen**

Das Gelände wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 werden ausgeschlossen und sind nicht zulässig.

### **5.3 Abstandsflächen**

Die nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **6. Grünordnung, Artenschutz, Eingriffsregelung und Umweltprüfung**

### **6.1 Grünordnung Bestand**

Das zu überplanende Areal wurde im vorderen Bereich gewerblich von einem Sägewerksbetrieb genutzt, momentan findet dort keine Nutzung mehr statt. Dieser Bereich ist jedoch nach wie vor überwiegend durch Asphaltierung versiegelt. Der hintere Bereich des zu überplanenden Geländes wird noch landwirtschaftlich genutzt. Wesentlicher Baum- oder Strauchbestand ist an der Ostseite des Grundstücks, bachbegleitend zur vorbeiführenden Goldach, vorhanden. Dieser Gehölzbestand ist im Bebauungsplan als zu erhaltend ausgewiesen. Zudem wird durch Neupflanzungen insbesondere im nördlichen Bereich ein moderater Übergang von der Wohnsiedlung zur freien Natur hin gestaltet.

### **6.2 Klimaschutz**

Die Planung berücksichtigt Ziele des Klimaschutzes. Insbesondere geringer Versiegelungsgrad, Ausweisung von Baugrundstücken mit viel Grünanteil,

Ortsrandeingrünung durch Anpflanzung von Bäumen im Norden der Baugrundstücke und gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser durch teilweise begrünte Dächer unterstützen die Belange des Klimaschutzes.

### **6.3 Artenschutz**

Gemäß den vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweisen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

1. die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
2. sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
3. gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind.

Vor Abbruch ehemals gewerblich genutzter Gebäude ist sicherzustellen, dass sich keine geschützten Tierarten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden. Dabei ist das Augenmerk insbesondere auf Fledermäuse, Rauch-, Mehlschwalben und Mauersegler zu richten. Für eine sachgerechte Bewertung ist eine fachkundige Person hinzuzuziehen.

### **6.4 Eingriffsregelung und Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Danach gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## **7. Denkmalpflege**

Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hinweisen würden.

Vorsorglich werden entsprechende Hinweise in den Satzungstext zum Bebauungsplan aufgenommen, die auf den Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmälern hinweisen.

## **8. Ver- und Entsorgung des Gebiets**

### **8.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes „Gatterberg-Gruppe“. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Sankt Wolfgang.

### **8.2 Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in den jeweiligen Quartieren in Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückgehalten. Die Rückhalteeinrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Überschüssiges Wasser wird im Anschluss, nach Festlegung der möglichen Einleitmenge, gedrosselt in die Goldach eingeleitet.

### **8.3 Hochwasser**

Die vom Ingenieurbüro Theil und Schwarz ermittelte Hochwasserlinie (HWL) ist im Bebauungsplan dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen der fertigen Fußböden liegen dabei deutlich über der Hochwasserlinie.

## **9. Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Straßberg" der Gemeinde St. Wolfgang wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6052/B2/hu vom 09.05.2022 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Baulicher Schallschutz

Um insbesondere der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung v.a. des südlichen Geltungsbereiches durch die Bundesstraße B 15 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen vorliegend aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes und freizuhaltender Anbauverbotszonen und Sichtdreiecke nicht in Betracht.

Darüber hinaus reicht nördlich von Baufeld WA 1 das Planungsgebiet nicht an die Bundesstraße heran, so dass im Nahbereich der Bundesstraße ohnehin die Verwirklichung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Daher wurde auf eine Festsetzung einer lärmoptimierten Grundrissorientierung für das am stärksten belastete Baufeld WA 1 und die Festsetzung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteile zurückgegriffen.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebiets am Ortsrand ist mit Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, auch an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese werden jedoch das für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Maß voraussichtlich nicht übersteigen.

## 10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Areals beträgt ca. 11.501 m<sup>2</sup>

öffentliche Erschließungsstraße  
(einschließlich öffentliche Stellplätze) 2.108 m<sup>2</sup>

Private Stellplätze im Straßenraum 160 m<sup>2</sup>  
Straßenbegleitgrün = private Grünfläche 1.133 m<sup>2</sup>  
Trafostationen Bestand 95 m<sup>2</sup>

Baulandflächen 8.005 m<sup>2</sup>

## 11. Sonstiges

### 11.1 Einwohnerzuwachs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (ca. 40 Wohneinheiten) und 8 Einfamilienhäusern geplant. Bei durchschnittlich 3 Bewohnern je Einheit ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 145 Personen zu rechnen.

Wörth, den .....

Sankt Wolfgang, den .....

.....  
Reinhard Lindner Architekt

.....  
Ulrich Gaigl 1. Bürgermeister