

# **Bebauungsplan „ Straßberg “**

Gemeinde Sankt Wolfgang, Ortsteil Straßberg  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Plandatum: 23.09.2020

### **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.

### **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 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.

#### **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. Von hier zweigt eine öffentliche Erschließungsstraße ab, die im Norden an der geplanten Wendemöglichkeit endet. 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.

#### **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 ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Diese Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Ist wegen den Untergrundverhältnissen eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, so ist dieses auf den Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zisternen) zurückzuhalten. Die Rückhalteeinrichtungen

sind entsprechend zu dimensionieren. Überschüssiges Wasser wird im Anschluss, nach Festlegung der möglichen Einleitmenge, gedrosselt in die Goldach eingeleitet.

## 9. Immissionsschutz

Beim WA 1 ist aus Gründen des Schallschutzes, wegen der nahe vorbeiführenden Bundesstraße B 15, so genannte Laubengangerschließung vorgesehen. Zur B 15 hin sind nur Räume zulässig, die keinen Schutzstatus als Aufenthaltsräume genießen. Dies sind reine Kochküchen, Abstellräume, Nasszellen, etc. Sind aus Gründen der Grundrissgestaltung Aufenthaltsräume an der Westfassade unumgänglich, sind Schallschutz-Wintergärten oder ähnlich geartete Einrichtungen zur Verringerung des Schalleintrags vorzusehen. Die Einhaltung der zulässigen Schallwerte ist im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen.

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 sind zu dulden.

## 10. Flächenbilanz

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

öffentliche Erschließungsstraße  
(einschließlich beschränkt öffentliche Erschließung) 1.888 m<sup>2</sup>

öffentliche Stellplätze im Straßenraum 93 m<sup>2</sup>  
Straßenbegleitgrün 570 m<sup>2</sup>

Bauflächen 8.950 m<sup>2</sup>

## 11. Sonstiges

### 11.1 Einwohnerzuwachs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (ca. 50 Wohneinheiten) und 8 Einfamilienhäusern geplant. Bei durchschnittlich 3 Bewohnern je Einheit ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 175 Personen zu rechnen.

Wörth, den .....

Sankt Wolfgang, den .....

.....  
Reinhard Lindner Architekt

.....  
Ulrich Gaigl 1. Bürgermeister