

Endfassung vom 08.02.2022
zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

WA an der Blumenstraße BEGRÜNDUNG



Stadt Osterhofen

Landkreis Deggendorf

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Osterhofen, 13.07.2021

Geändert: Osterhofen, 14.12.2021



Ingenieurbüro Straubinger

für allg. Bauwesen

Urbanstraße 7

94501 Aldersbach

1. Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat in seiner Sitzung vom 17.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „WA an der Blumenstraße“ beschlossen. Die Stadt Osterhofen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von neuen Wohnbauflächen.

Auf dem Grundstück befand sich, bis zum Abbruch im Jahr 2014, eine Glasfabrik. Seit dem Abbruch liegt die Fläche brach und soll nun wieder für eine Bebauung nutzbar gemacht werden.

Im Gemeindegebiet von Osterhofen herrscht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Grundstücken zum Zwecke der Wohnbebauung. In den vergangenen Jahren wurden zwei große Wohnbaugebiete in Altenmarkt mit 54 Bauparzellen (WA südlich Bischof-Otto-Straße) und mit 88 Parzellen (WA Am Wasserturm und WA am Wasserturm Süd) verwirklicht. In Wisselsing entstand ein Baugebiet mit 11 Wohnbauparzellen. Bis auf wenige Parzellen im Wisselsinger Baugebiet sind alle veräußert, der Großteil ist auch schon bebaut bzw. dementsprechende Baugenehmigungsanträge gestellt.

Im Jahr 2019 führte die Stadt Osterhofen einen Vitalitäts-Check durch. Im Rahmen der Befragung der Eigentümer von Baulücken, leerstehenden Gebäuden sowie geringfügig bebauten Flächen konnte bei 946 angeschriebenen Eigentümern und 272 Antworten eine Rücklaufquote von schwachen 29% erzielt werden. Dabei zeigten sich nur 17 Eigentümer verkaufsbereit und 16 tauschbereit. Zudem signalisierten 56 Eigentümer Beratungsbedarf. Das Ziel der Stadt, den eventuellen Bedarf an Baugrundstücken in der Zukunft nicht mit Entwicklungen im Außenbereich zu decken, sondern vor allem eine Innenentwicklung anzustreben, gestaltet sich aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bzw. mangelndem Verkaufswillen als äußerst schwierig.

Umso erfreulicher ist es, dass im Bereich der Blumenstraße auf dem Gelände einer ehemaligen Glasfabrik 8 Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen sollen und somit eine Nachverdichtung durch Verwertung dieser Baulücke im Innenbereich stattfindet. Die hier entstehenden Wohnungen sollen nach dem Willen des Investors einer Klientel mit kleinem und mittlerem Einkommen zugänglich sein, was besonders förderwürdig erscheint. Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als WA dargestellt, sodass die Zielvorstellung der Stadt umgesetzt werden kann.

Seitens der Stadt wurde aber auch erkannt, dass der aktuelle Flächennutzungsplan viele Wohnbauflächendarstellungen enthält, die aus verschiedensten Gründen (u.a. Lage im Überschwemmungsgebiet, Schwierigkeiten bei der Oberflächenwasserbeseitigung und nicht zuletzt mangelnde Verfügbarkeit) nicht umsetzbar sein werden. Deswegen wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 20.07.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu aufzustellen mit dem Ziel, insbesondere die Darstellung von Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen auf geeignete, notwendige und vor allem verfügbare Flächen zu reduzieren.

Die aktuell zur Überplanung anstehende Fläche an der Blumenstraße mit der überschaubaren Ausweisung von 8 Wohnobjekten ist dabei zweifelsfrei ein Bereich, der auch im künftigen Flächennutzungsplan unter der Maßgabe des ebenfalls selbst auferlegten Beschlusses einer Bebauung „innen statt außen“ wieder Einzug finden wird. Ein Zuwarten auf den Abschluss der „Generalüberarbeitung“ des Flächennutzungsplanes ist deswegen nicht angezeigt.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a BauGB Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

- Festgesetzte Grundfläche < 20.000 m²
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Es sind weder Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennbar, noch Kriterien für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorhanden. Somit kann die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Für den gegenständlichen Bebauungsplan werden folgende Grundstücke benötigt:

- Teilfläche Flur-Nr. 592/38, Gemarkung Osterhofen

Diese Fläche liegt ca. 1.000 m nord-westlich des Stadtplatzes von Osterhofen zwischen der dreiseitig bereits vorhandenen Wohnbebauung und den im Norden angrenzenden Gewerbeflächen mit zahlreichen Einzelhandelbetrieben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.825 m². Die Größe der einzelnen geplanten Parzellen kann aus dem Lageplan entnommen werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bereits als WA enthalten. Lediglich die äußerste nördliche Fläche ist als GE gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

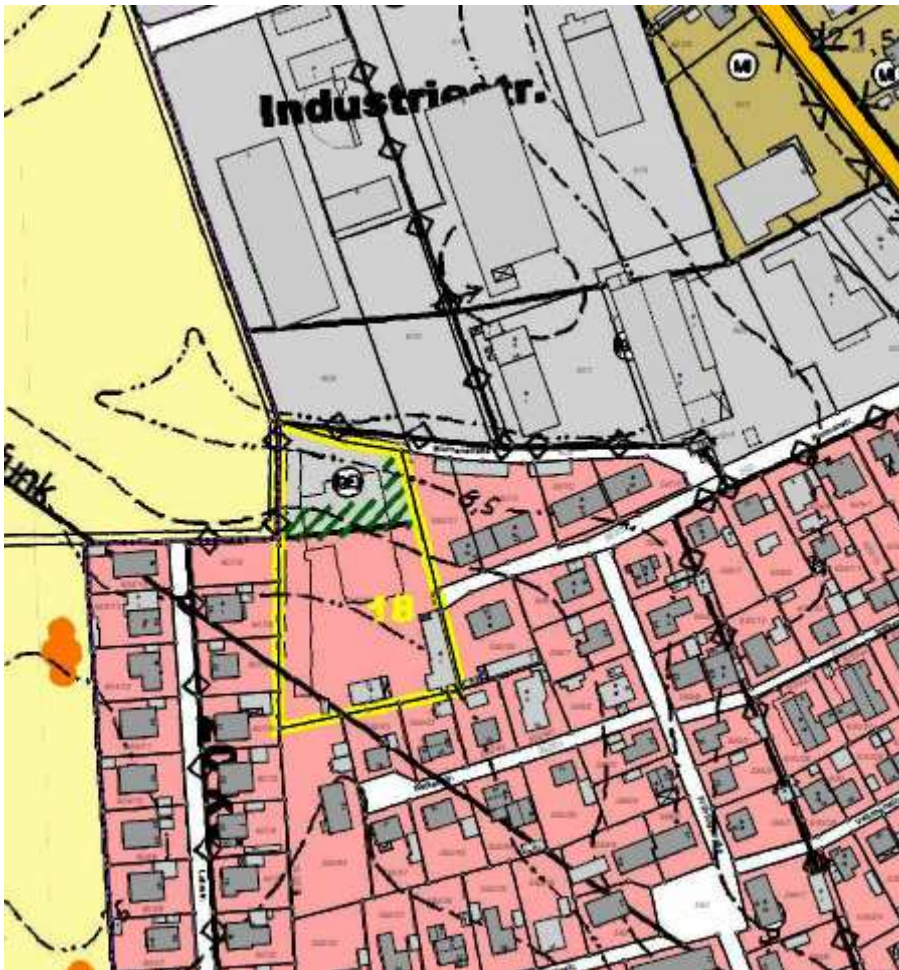


Abb. 1: Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen FNP (Quelle: Stadt Osterhofen)

Überörtliche Belange, die Einfluss auf den Bebauungsplan hätten, sind derzeit nicht bekannt.

3. Maß der Bauliche Nutzung

Ableitend von der vorhandenen Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise der angrenzenden Bebauung angepasst.

Die im Osten angrenzenden Mehrparteienwohnhäuser werden im Osten des Geltungsbereiches in reduzierter Form fortgeführt. Durch die geplante Nutzung der süd- und westlichen Grundstücke für maximal 3 Wohneinheiten erfolgt ein sanfter Übergang zur vorhandenen Ein- und Doppelhausbebauung im Westen.

Die Baudichte wird wie folgt festgelegt:

Die Anzahl der Geschosse ist der Anzahl der Wohneinheiten, die pro Parzelle zugelassen werden, angepasst. Somit sind bei den Parzellen 1 bis 6 max. zwei Geschosse, bei den Parzellen 7 + 8 max. drei Geschosse zulässig.

Die Wandhöhe wird auf den Parzellen 7 + 8 auf max. 7,50 m, bei den übrigen Parzellen auf max. 6,50 m festgelegt. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für den Gesamtbereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Für die Parzellen 1 bis 6 gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Bei den Parzellen 7 + 8 gilt ein Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9.

4. Grünordnung

Auf Grund der unter Pkt. 1 ausgeführten Betrachtungen kann auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

5 Erschließung

5.1 Überörtliche Linien

Das Plangebiet wird über die Blumenstraße an die Bundesstraße 8 – Plattlinger Straße und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden

5.2 Örtliche Erschließung

5.2.1 Straße

Das Wohnbaugebiet wird über die Planstraße A erschlossen. Diese schafft einen Ringschluss in der Blumenstraße. Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigend gestaltet werden und erhält eine Ausbaubreite von 6,00 m.

5.2.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Zur Wasserversorgung sind im Planbereich Wasserleitungen aus PE-HD mit mind. NW 140 vorgesehen. Außerdem wird das Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Brauchwasserverwendung bevorzugt.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Osterhofen und der örtlichen FFW Osterhofen angeordnet. Es sind hierbei die DVGW-Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten zu beachten.

Der Anschluss erfolgt über die vorhandene kommunale Wasserversorgungsanlage.

5.2.3 Entwässerung

Für das gegenständliche Baugebiet ist eine, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende, Abwasserentsorgung vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Dabei wird das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet über neu zu verlegende Kanalleitungen dem bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Blumenstraße zugeführt. Durch diesen Hauptsammler wird das Baugebiet am Klärwerk Osterhofen angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser sowohl auf der Erschließungsstraße als auch aus den privaten Grundstücken ist im Geltungsbereich zu versickern. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen vorgesehen.

5.2.4 Energieversorgung

Elektrische Energie wird über die Energieversorgung Bayernwerk zur Verfügung gestellt.

Im Sinne einer energie- und klimabewussten Planung ist konsequente Ausnutzung passiver Sonnenenergie (z. B. Wintergärten, Gebäudezeilen in ost-westl. Ausrichtung) zu empfehlen.

6 **Abbruch und Altlasten**

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung, mit der Nutzung als Glasfabrik, wurde im März/April 2014 abgebrochen.

Die Abbrucharbeiten wurden durch eine Fachfirma durchgeführt. Das Abbruchgut wurde nach dem Abbruch seitlich in Haufwerken gelagert und beprobt. Nur in einem kleinen Teilbereich musste eine Belastung im Haufwerk festgestellt werden. Entsprechend den Vorgaben aus der Beprobung wurde das Abbruchgut ordnungsgemäß entsorgt.

Weitere schadstoffbelastete Bereiche sind auf dem Grundstück, nach aktuellem Kenntnisstand, nicht vorhanden.

7 **Schallschutz**

Vom IB Geoplan wurde eine Rasterberechnung zur Beurteilung der vorhandenen bzw. zu erwartenden schalltechnischen Einflüsse auf die geplante Wohnbebauung erstellt. Ergebnis dieser Berechnung ist, dass die Grenzwerte ohne weitere

Schallschutzmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich zu jeder Zeit eingehalten werden.

8 Inkrafttreten

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.