

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

MI „Am Pfahl“

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB



Gemeinde Traitsching

Landkreis Cham

Reg.-Bezirk Oberpfalz

Stand 11.02.2019

Entwurfsverfasser

Gemeinde Traitsching

ÜVB Bauüberwachung Eckl
Franz Eckl
Riedernstr. 5
93468 Miltach

Josef Marchl
1. Bürgermeister
Rathausstr. 1
93455 Traitsching

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	GEOGRAFISCHE LAGE, TOPOGRAFIE	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
3.1	VERFAHRENSWAHL	6
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1	ERSCHLIEßUNG	6
4.1.1	Verkehrerschließung	6
4.1.2	Trinkwasserversorgung	7
4.1.3	Schmutzwasserentsorgung	7
4.1.4	Behandlung von Niederschlagswasser	7
4.1.5	Stromversorgung	7
4.1.6	Telekommunikation	7
4.1.7	Abfallentsorgung	7
4.1.8	Brandschutz	8
4.2	IMMISSIONSSCHUTZ	8
4.2.1	Verkehr	8
4.2.2	Gewerbe	8
4.2.3	Landwirtschaft	8
4.3	BIOTOPE	8
4.4	NATUR UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	8
4.5	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)	8
4.6	BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE	9
4.7	ALTLASTEN	9
4.8	DENKMALSCHUTZ	9

A Begründung

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Gewerbegebietes „Am Pfahl“ zielt auf eine Parzellierung des Mischgebietsstreifens im südöstlichen Bereich des Baugebietes ab.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Pfahl“ ist seit 13.11.2000 rechtskräftig und wurde im Rahmen eines Änderungsverfahrens, als 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Pfahl“ dahingehend geändert, dass der Verlauf der Erschließungsstraße Industriestraße neu festgelegt wurde und der ursprüngliche Gebietscharakter als reines Gewerbegebiet mit einem Mischgebietsstreifen versehen wurde.

Die Anlegung der Parzellen erfolgte zum damaligen Zeitpunkt vor dem Hintergrund, dass die Wünsche der Käufer berücksichtigt wurden.

Bedingt durch die Insolvenz eines Unternehmens fiel die ursprüngliche Mischgebietsfläche (Parzellen 1 – 6 der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans) in das Eigentum der Gemeinde Traitsching zurück. Eine Veräußerung der Mischgebietsfläche als Ganzes für nicht störende Gewerbebetriebe war nicht möglich.

Darüber hinaus sind im Nachgang zur 1. Änderung die notwendigen Retentionsräume zur Niederschlagswasserrückhaltung abschließend fertiggestellt und die Grundstücksgrößen können der Lage der Retentionsräume vor Ort angepasst werden, so dass auch ein verschieben der Baugrenze, abweichend von der ursprünglichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ in der Anpassung an die tatsächliche Lage im Bestand möglich ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ ist notwendig um im Rahmen einer Parzellierung der Grundstücke eine Vermarktung und Durchmischung zu erreichen.

Mit der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfahl“ durchgeführten Parzellierung kann die Vorgabe des § 6 Baunutzungsverordnung, wonach Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen, erfüllt werden. Unabhängig vom Verfahrensstand der Bauleitplanung hat die Gemeinde die Parzellen 1, 2 und 3 an nicht störende Gewerbebetriebe veräußert, die Parzellen 4, 5 und 6 sind zum Zwecke für Wohnbauvorhaben ebenfalls bereits veräußert, bzw. notariell vorbeurkundet. Für alle Parzellen liegen baurechtliche Genehmigungen, bzw. Vorbescheidsanfragen vor. Die östliche Teilfläche wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls parzelliert, um die notwendige Durchmischung mit der Erfordernis des Mischgebietes sicherzustellen. Mit der 2. Änderung werden die neugeschaffenen Erschließungsstraßen, namentlich der Wichtelweg, und der Schlehenweg, sowie eine Stichstraße, die der Industriestraße zugeordnet wird, in die Bauleitplanung miteingearbeitet.

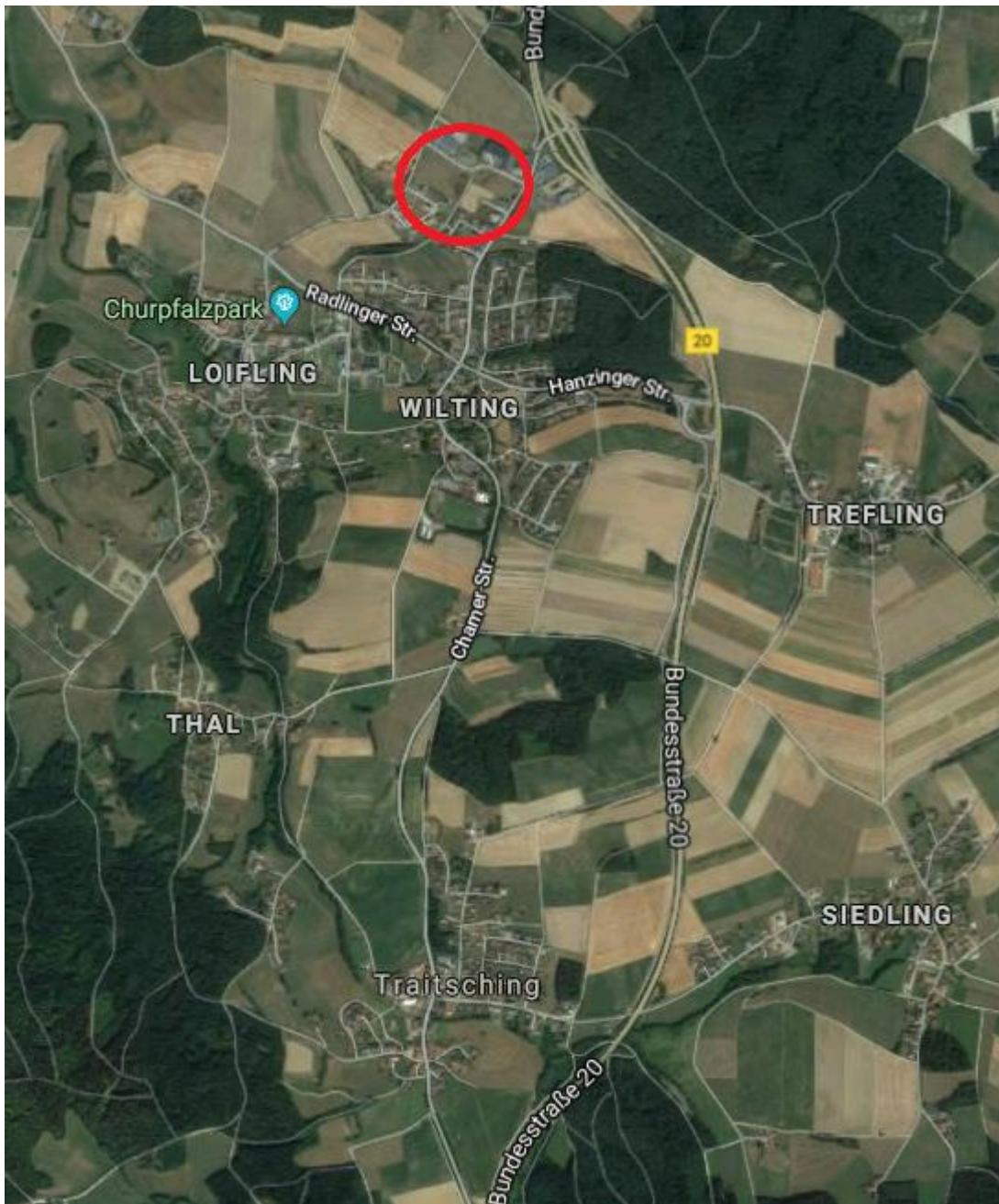
Mit der Schaffung des Mischgebietsstreifens, als Belegung mit den genannten Gewerbebetrieben, einer Zahnarztpraxis, Physiotherapiepraxis und Kinderkrippe soll der Übergang zwischen den allgemeinen Wohngebieten Weiherfeld I und Weiherfeld II zu den gewerblichen Bauflächen nördlich der Industriestraße sichergestellt werden.

Im Bereich der Wohnbauflächen der Parzellen 4-6 wird eine entsprechende Verdichtung durchgeführt, um einen entsprechend schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu gewährleisten.

Aus vorgenannten Punkten ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Ortschaft Wilting liegt im Gemeindebereich Traitsching und rund 2 km nördlich des Hauptortes Traitschin. Die Gemeinde Traitsching liegt im Landkreis Cham. Das Mischgebiet liegt am nördlichen Rand von Wilting.



1 Luftbild mit Lage des geplanten Baugebietes (Quelle: Google Maps)

Im Norden der Planungsfläche schließen Gewerbebetriebe, ein großflächiger Einzelhandel sowie der örtliche Recyclinghof an, im Süden grenzt Wohnbebauung an die Planungsfläche an.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21 ha, der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,29 ha auf und gliedert sich wie folgt auf:

Nutzung	Fläche
Parzellen	23.871 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.798 m ²
Regenrückhaltebecken	3.126 m ²
Grünflächen öffentlich	3.092 m ²
Gesamt	32.887 m²

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahrenswahl

Die Gemeinde Traitsching beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „MI Am Pfahl“ mit einer Änderung anzupassen, um die Durchmischung von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung zukünftig zu gewährleisten.

Für das vorliegende Planungsvorhaben kommt eine Entwicklung im Sinne des § 13a BauGB in Frage, da die Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches liegt, sich die Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB befindet, sowie innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB.

Die vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 15.712 m². Darin enthalten sind sowohl Wohnbau- und Verkehrsflächen, als auch öffentliche Grünflächen und das bestehende Regenrückhaltebecken. Die Bauflächen umfassen insgesamt rund 23.871 m². Bei einer festgesetzten GRZ von maximal 0,6 ist eine versiegelte Wohnbaufläche von max. 14.323 m² zu erwarten. Damit unterschreitet die zu erwartende versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den geforderten Höchstwert von 20.000 m² aus § 13b BauGB.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfüllt.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist bereits im Bestand gesichert, durch die Anlage einer durchgängigen Straße westlich vom best. Regenrückhaltebecken ist keine zusätzliche Wendemöglichkeit erforderlich und die Befahrbarkeit für Schneeräum- und Müllfahrzeuge gesichert.

Über die bestehenden Fußwege besteht weiter eine fußläufige Verbindung an den Ortskern. Ein einfacher Anschluss an die überörtliche Bundesstraße B 20 nach Cham und Straubing ist gewährleistet.

4.1.2 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham angeschlossen werden. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

4.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Abwasseranlage weiter in die bestehende Kläranlage eingeleitet.

4.1.4 Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird in das vorhandenen Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt in den namenlosen Vorfluter eingeleitet.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser, aus dieser Einrichtung zu decken. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden. Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.

4.1.5 Stromversorgung

Die entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden.

4.1.6 Telekommunikation

Die entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden.

4.1.7 Abfallentsorgung

Der häusliche Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt. Alle Parzellen können mit den ortsüblichen Entsorgungsfahrzeugen problemlos angefahren werden.

4.1.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann aus dem öffentlichen Leitungsnetz abgedeckt werden.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1 Verkehr

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus Verkehrslärm ein. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohn- und Gewerbegebäude und deren Nutzung zu erwarten.

4.2.2 Gewerbe

Im Geltungsbereich sind folgende bei Mischgebieten Immissionswerte zulässig:

Tagsüber (von 6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A)

Nachts (von 22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A)

Für Anlagen, die errichtet werden, sind Maßnahmen wie z. B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach- und Torkonstruktion zu ergreifen, damit die o. g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden.

4.2.3 Landwirtschaft

Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden, temporären Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Gülle, Mist und Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Bodenbearbeitung, Mähdrusch und Düngerausbringung
- Lärmmissionen beim Einsatz der landwirtschaftlichen Nutzgeräte und Ernteverkehr

4.3 Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld befinden sich keine kartierten Biotop.

4.4 Natur und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Beeinträchtigungen durch die Planungen sind nicht zu erwarten.

4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind. § 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und

enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der bestehenden Nutzung des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohn- und Gewerbebebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist. Für wildlebende Kleintiere werden Einzäunungen sockellos und mit einem Abstand von 15 cm zum Boden festgesetzt.

4.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Detaillierte Informationen zu den Baugrund- und Bodenverhältnissen liegen nicht vor.

Hinweise zu Auffüllungen liegen nicht vor.

4.7 Altlasten

Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsfälle sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Nach Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Planungsgebietes Boden- und Baudenkmäler vor.