



**MARKT
SCHWARZACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 19
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DES MARKTES SCHWARZACH
FÜR DEN BEREICH
DES (EHMALIGEN) ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA)
„ALBERTSRIED-HOFFELD“
(GEPLANTE AUFHEBUNG DES B- U. GO-PLANES)**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2018
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss vom 19.05.2021
Feststellungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Georg Edbauer

Marktplatz 1
94374 Schwarzach

Fon 09962/9402-0
Fax 09962/9408-40
stadler@vgem-schwarzach.bayern.de

.....
Georg Edbauer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



BEGRÜNDUNG

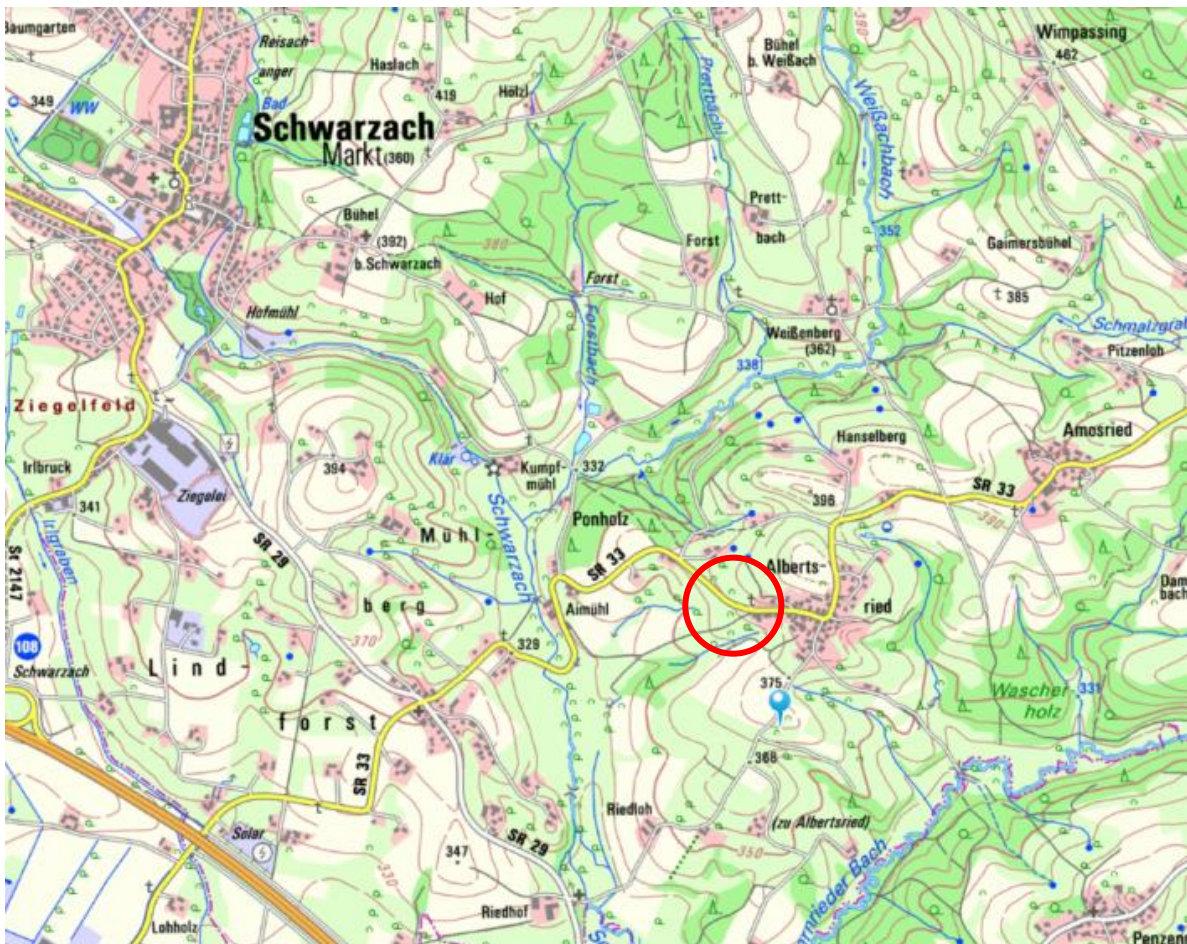
1. Anlass und Ziel des Deckblattes

Der Markt Schwarzach beabsichtigt aufgrund der geplanten Aufhebung des am 01.12.2000 ausgefertigten Bebauungsplanes WA „Albertsried - Hoffeld“ die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der damalige Bebauungsplan sieht die Bebauung mit 11 Wohnbauparzellen mit dazugehöriger Erschließung vor. Diese Planung wurde bislang noch nicht umgesetzt.

Die aus heutiger Sicht vorgesehene Nutzung des Grundstücks besteht lediglich aus einigen wenigen Parzellen, welche in Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen mittels einer Einbeziehungssatzung vorbereitet werden soll. Die restliche Fläche soll keiner Wohnnutzung mehr dienen.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die o.g. Bauleitplanung getroffen. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aufgehoben werden.



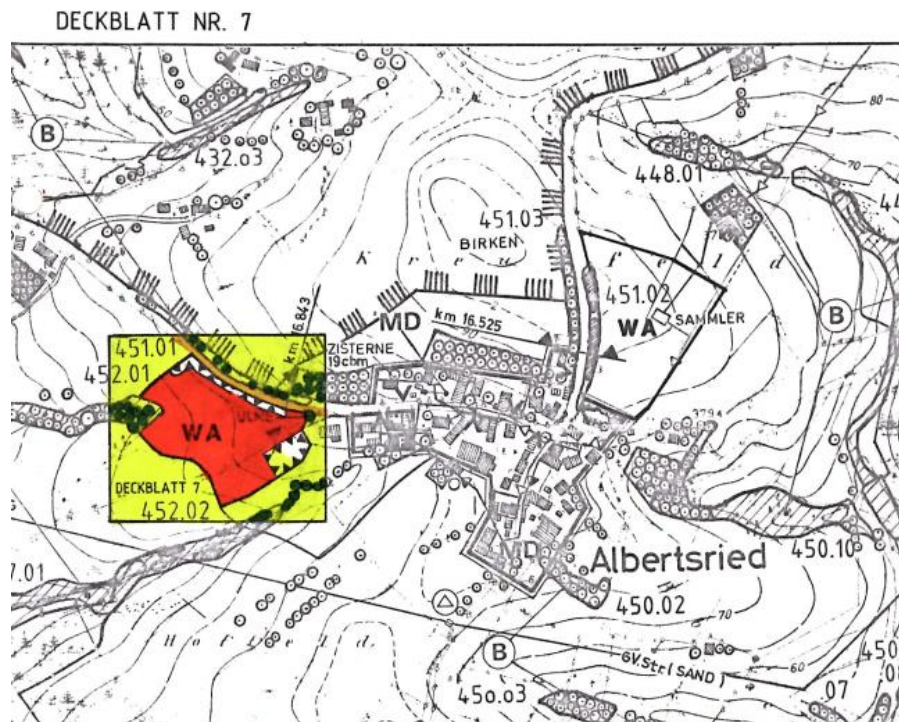
Übersichtslageplan – ohne Maßstab

1.1 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Seit 1. Januar 2021 wird das Landschaftsarchitekturbüro Eska von Herrn Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner Hermann Heigl übernommen und unter eigenem Namen weitergeführt.

2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 7



3. Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas, Stand vom September 2017 – ohne Maßstab

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Auch bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der eventuelle erhebliche Umweltauswirkungen zu beschreiben sind.

Die Gemeinde hat dabei festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das vorliegende Deckblatt Nr. 19 zum FNP des Marktes Schwarzach hat die Aufhebung eines nicht umgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ und die erneute Darstellung als „landwirtschaftliche Fläche“ zum Inhalt. Ziel ist aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes WA „Albertsried - Hoffeld“ aus dem Jahr 2000 die bauleitplanerische Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

➤ Bestandsaufnahme

Die Fläche stellt sich derzeit (unverändert) als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde bislang nicht umgesetzt. Als zukünftige Nutzungen sind lediglich noch 5 Bauparzellen, eine davon in Verbindung mit einer privaten Pferdehaltung vorgesehen, welche mittels einer Einbeziehungssatzung vorbereitet werden sollen. Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein Allgemeines Wohngebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer, das Gebiet liegt auch außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

➤ Bewertung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein bislang für eine Wohnbebauung vorgesehenes Grundstück und damit vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Der Änderungsbereich besteht nur aus Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (Acker-, Grünland und Feldweg). Es befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes WA „Albertsried – Hoffeld“ und der zukünftigen Darstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sind nach Ansicht des Marktes allerdings keine negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit gemäß § 34 BauGB auch zukünftig zulässigen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Einbeziehungssatzung sind nach Ansicht des Marktes keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

sowie negative Wechselwirkungen untereinander zu besorgen. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist anzuwenden.

3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald, im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
12. Amt für Ländliche Entwicklung, Landau a.d.Isar
13. Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig
14. Wasserversorgung Bayer. Wald, Moos
15. Gemeinden Bernried, Offenberg und Niederwinkling.