

**Begründung zum Bebauungsplan – Ziegelfeld  
Deckblatt 23**

**Ort: Markt Schwarzach**

**Landkreis: Straubing-Bogen**



**INGENIEURBÜRO AMMER**

DIPL.-ING. UNIV T. AMMER

PERKAMER STRASSE 1 94315 STRAUBING

Ingenieure in Bürogemeinschaft

DIPL.-ING. FH M. FUCHS

TELEFON 09421 / 5507-0 FAX 5507-11

DR.-ING. M. AMMER

Verfasser:

Straubing, den 22. April 2009



Dipl.-Ing. Thomas Ammer  
Ing.-Büro Ammer

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsdaten.....</b>	<b>4</b>
1.1. Änderungsbeschluß.....	4
1.2. Planungsgrundlage.....	4
<b>2. Lage und Beschreibung des Baugebiets.....</b>	<b>4</b>
2.1. Lage in der Ortschaft.....	4
2.2. Derzeitige Nutzung.....	4
2.3. Verkehrsanbindung.....	4
2.4. Grundstücke im Geltungsbereich.....	4
<b>3. Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
3.1. Planungsziel des Marktes Schwarzach.....	5
3.2. Topographie.....	5
<b>4. Planungserläuterungen.....</b>	<b>5</b>
4.1. Bebauungskonzept.....	5
4.2. Erschließungskonzept.....	5
4.2.1. Straßen und Wege.....	5
4.2.2. Wasser und Abwasser.....	5
4.2.3. Strom.....	6
4.2.4. Abfallentsorgung.....	6
4.2.5. Grünordnung.....	6
<b>5. Flächen.....</b>	<b>6</b>
5.1. Bruttowohnbauland.....	6
5.2. Öffentliche Verkehrswege.....	6
5.3. Nettowohnbauland.....	6
<b>6. Beteiligung Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.....</b>	<b>7</b>

## **1. Planungsdaten**

### **1.1. Änderungsbeschluß**

Der Gemeinderat von Schwarzach hat am 10. September 2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Ziegelfeld“ vom September 1999 zu ändern.

### **1.2. Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage ist der im Jahr 1999 beschlossene Bebauungsplan. Um den aktuellen Stand des bestehenden Baugebiets zu berücksichtigen, wurden zusätzlich Katasterflurkarten im Maßstab 1:1000 vom Stand Mai 2008 zur Planung herangezogen.

## **2. Lage und Beschreibung des Baugebiets**

### **2.1. Lage in der Ortschaft**

Das Baugebiet liegt südwestlich des Ortes Schwarzach in unmittelbarem Anschluß an die bereits bestehende Bebauung, entlang der Staatsstraße 2147 und der Kreisstraße SR 29.

### **2.2. Derzeitige Nutzung**

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland- und Ackerfläche genutzt.

### **2.3. Verkehrsanbindung**

Das Baugebiet wird über die Verlängerung bestehender Ortsstraßen erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen an der Deggendorfer Straße, Straubinger Straße und Markplatz Schwarzach.

### **2.4. Grundstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fl. Nr. bzw. Teilflächen aus den Fl. Nr. 12/2, 183, 220/2 der Gemarkung Schwarzach.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1. Planungsziel des Marktes Schwarzach**

Das bisher unbebaute Grundstück liegt in unmittelbarem Anschluß an bereits bestehende Bebauung. In den vorangegangenen Bebauungsplänen war eine Bebauung entlang einer mittig angeordneten Straße vorgesehen, wobei die hinterliegenden Grundstücke über Stichstraßen erschlossen waren. Mit der vorliegenden Änderung wird die Erschließungsstraße samt anliegender Baugrundstücke nach Süden verschoben, um einen größeren Abstand zur Bebauung auf dem Grundstück 12/2 zu erhalten. Dementsprechend wurden die Grundstückszuschnitte angepasst.

Das Mittelgrün im Versprung des Geh- und Radweges entfällt. Die Baumpflanzung erfolgt auf dem angrenzenden Privatgrundstück.

### **3.2. Topographie**

Das Gelände erstreckt sich über einen Nordwest- bis Nordosthang, der im südlichen Bereich zu einem Plateau ausläuft. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m. Genauere topographische Gegebenheiten sind dem Übersichtsplan M 1:5000 mit Höhenschichtlinien zu entnehmen.

## **4. Planungserläuterungen**

### **4.1. Bauungskonzept**

Prinzipiell erfolgt keine Änderung des Bauungskonzeptes. Die Anzahl der Baugrundstücke verringert sich von 23 auf 20 Parzellen.

### **4.2. Erschließungskonzept**

#### **4.2.1. Straßen und Wege**

Das Baugebiet wird durch die Osser-, Arberstraße und dem Grafenweg begrenzt. Um die Umgrenzung des Gebietes zu vervollständigen, muß die Osserstraße bis zum Grafenweg verlängert werden. Um die zusätzlich hinterliegend entstandenen Bauparzellen zu erschließen, ist der Bau von zwei Stichstraßen erforderlich. Des weiteren wird vom Grafenweg aus ein Fußweg in Richtung des Baugebietes Ziegelfeld angelegt.

#### **4.2.2. Wasser und Abwasser**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage.

#### **4.2.3. Strom**

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden.

#### **4.2.4. Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing, Stadt und Land sichergestellt. Die hinterliegenden Grundstücke am Ende der beiden Stichstraßen können von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Daher müssen die betreffenden Bewohner die Mülltonnen an den Abfuhrtagen im Bereich der Einmündungen der Stichstraßen bereitstellen.

#### **4.2.5. Grünordnung**

Am Grünordnungskonzept ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Lediglich entfällt das Mittelgrün im Versprung des Geh- und Radweges. Die Baumpflanzung ist zwingend auf dem angrenzenden Privatgrundstück festgesetzt.

### **5. Flächen**

#### **5.1. Bruttowohnbauland**

Die gesamte Fläche des zu bebauenden Grundstückes beträgt ca. 14.200 m<sup>2</sup>.

#### **5.2. Öffentliche Verkehrswege**

Von der gesamten Baufläche nehmen die Hirschensteinstraße und die zusätzlichen Stichstraßen mit Fußweg ca. 1.600 m<sup>2</sup> in Anspruch.

#### **5.3. Nettowohnbauland**

Das Nettowohnbauland der geplanten 20 Bauparzellen beträgt ca. 12.600 m<sup>2</sup>.

## **6. Beteiligung Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Vermessungsamt Straubing
5. Energieversorgung Ostbayern AG OBAG, Hauptstelle Landshut
6. Deutsche Telekom AG, Deggendorf
7. Amt für Landwirtschaft, Straubing
8. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
9. Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Straubing