



**GEMEINDE
LABERWEINTING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

DECKBLATT NR. 3
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA), DORFGEBIET (MD)
GRAFENTRAUBACH - „BODENACKER“ VON 1994
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Gemeinde Laberweinting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 05.10.2026
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Laberweinting
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Grau

Landshuter Straße 32
84082 Laberweinting

Fon 08772/9619-0
Fax 08772/9619-30
gemeinde@laberweinting.de

.....
Johann Grau
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 der Planung

Die Gemeinde Laberweinting beabsichtigt die Änderung einiger planlicher Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) „Bodenacker“. Dieses rechtskräftige Deckblatt Nr. 1 umfasst den noch nicht bebauten Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplans (ab Parzelle 9), welcher seit dem 06.12.1994 rechtskräftig ist (Satzungsbeschluss vom 08.11.1994).

Da aus Grunderwerbsgründen eine Bebauung des Geltungsbereiches von Deckblatt Nr. 1 bislang nicht stattfand, wurde auch der südöstlich von Parzelle 9 vorgesehene Wendehammer nicht gebaut. Die Erschließungsstraße wurde als Schotterweg in westliche Richtung mit Anschluss zur Straße Flurnummer 344 Gemarkung Grafentraubach weitergeführt.

Mit der vorliegenden Planung soll die nördliche Erschließungsstraße der bestehenden Situation angepasst werden, durch Festsetzung einer Durchfahrtsstraße anstelle des aktuell bei Parzelle 9 festgesetzten Wendehammers.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde Laberweinting eine Verlegung des Schmutzwasserkanals in den südlich festgesetzten Grünstreifen. In diesem Zuge soll auf den bislang festgesetzten offenen Graben entlang der Kreisstraße SR 60 zugunsten von Parkplätzen verzichtet werden. Die grünordnerische Situation mit Geh- und Radweg wird neu geregelt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das rechtskräftige Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) Grafentraubach „Bodenacker“ (Satzungsbeschluss vom 26.11.2018) mittels des vorliegenden Deckblattes Nr. 3 verändert und erweitert werden. Die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sollen größtenteils ihre Gültigkeit behalten. Zum Teil sollen geringfügige Abweichungen neu geregelt werden. Deckblatt Nr. 2 mit einer westlichen Teilfläche von Flurnummer 162 bleibt unverändert.

Der Änderungsbereich des vorliegenden Deckblattes umfasst im Nordwesten Teilflächen der Flurstücke Nr. 299/4, 300/1 und 300/14 mit ca. 955 m² im Bereich des derzeit festgesetzten Wendehammers, und entlang der Südgrenze jeweils Teilflächen der Flurnummern 169/2, 169/14 (Kreisstraße SR 60), 299/2, 299/3 und 299/4, alle Gemarkung Grafentraubach mit ca. 1.355 m² (Summe: ca. 2.310 m²).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

2. Verfahren

Das Deckblatt Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird dabei abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

3. Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

4. Übersichtslageplan

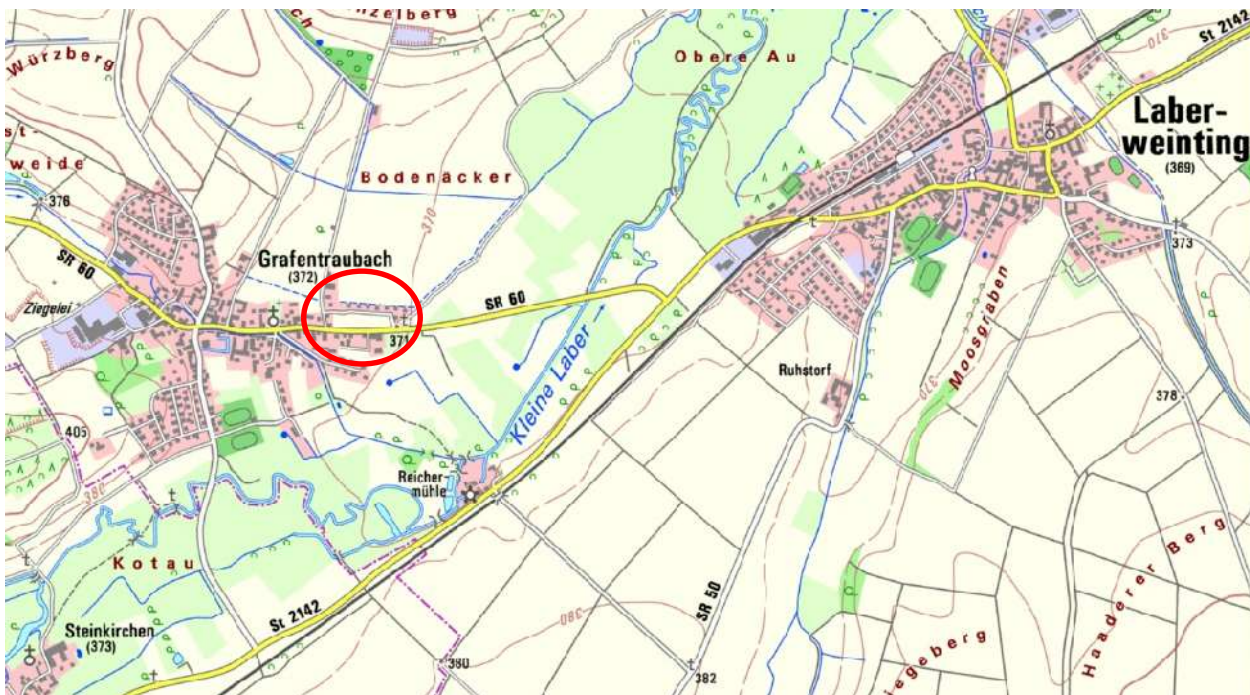


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topographischen Karte des BayernAtlas, vom 09.05.2022 – ohne Maßstab

5. Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas, vom 17.03.2026 mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

6. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

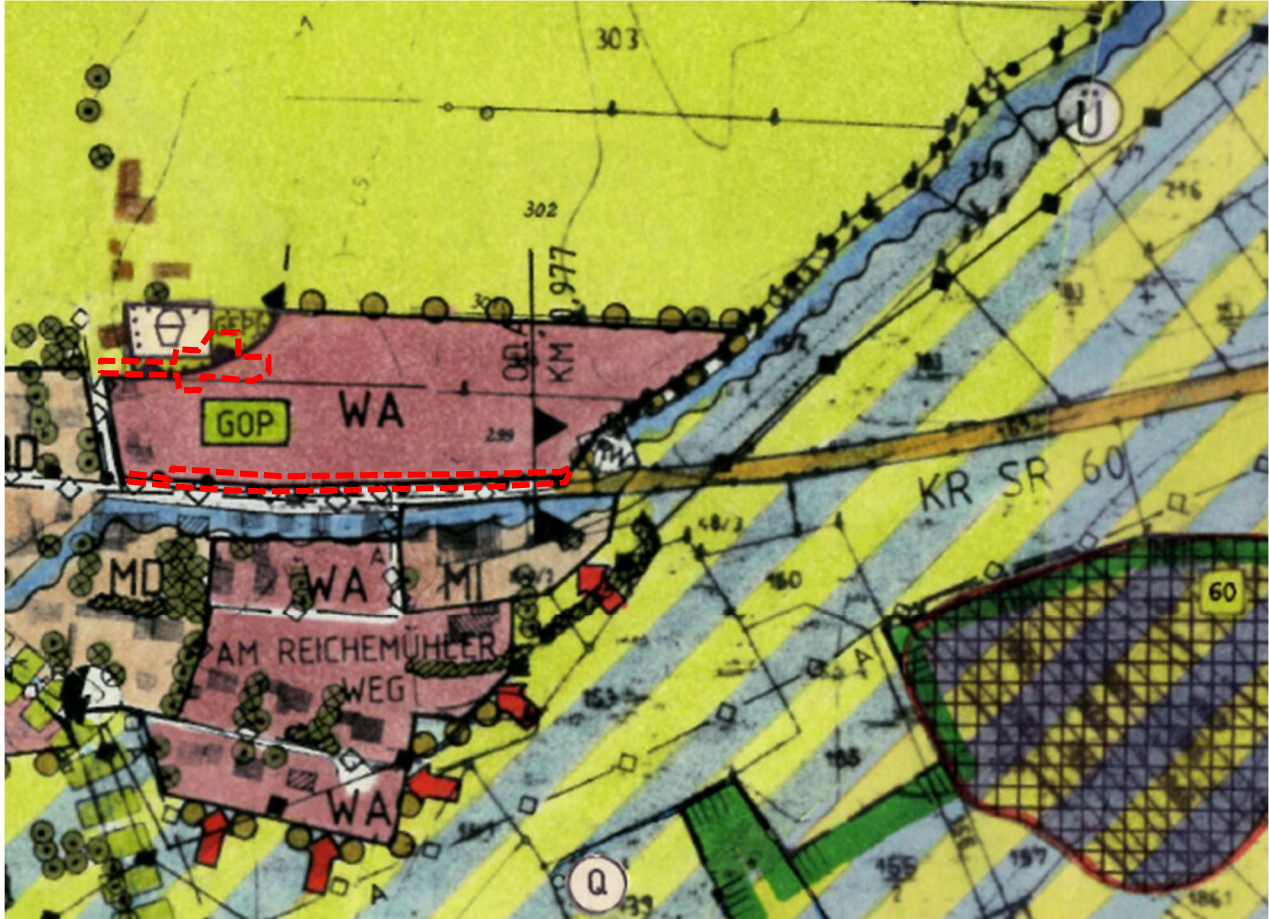


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – ohne Maßstab

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Der nördliche Geltungsbereich stellt sich als Erschließungsstraße und unbebaute Bauparcelle (gemulchtes Grünland) dar, der südliche Geltungsbereich als intensiv bearbeitete Ackerfläche und straßenbegleitender Graben der Kreisstraße SR 60.

➤ Artenschutzrechtliche Bewertung

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden keine Habitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten berührt.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine Bodendenkmäler. Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aber aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Mit der Überwachung der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

In der Nähe des Plangebietes (ca. 200 m westlich und außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden B-Planes) befindet sich das Baudenkmal/Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG D-2-78-144-10, Kath. Kirche St. Pankratius.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbezügen wird vom Planungsträger aufgrund der o.g. Entfernung zwischen Kirche und westlichen Rand des geplanten Baugebietes und dem bereits derzeitigen Vorhandensein mehrerer, auch höherer Gebäude sowie von älteren und dichten Gehölzgruppen nicht gesehen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, aber innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

7. Planungsinhalt und Begründung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes sind folgende Änderungen vorgesehen:

7.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Nördlicher Geltungsbereich:

Der Wendehammer bei Parzelle 9 entfällt zugunsten einer Durchfahrtsstraße (Flurnummer 300/1 Gmkg. Grafentraubach).

Dabei wird der nördlich dieser Erschließungsstraße festgesetzte öffentliche Rand- bzw. Ausweichstreifen auf die gesamte Straßenlänge verlängert.

Durch die geänderte Erschließung kann die verkehrsflächenbedingte Versiegelung reduziert werden zugunsten einer Vergrößerung von Parzelle 9 (ca. 965 m² statt 940 m²). Parzelle 10 bleibt flächenmäßig unverändert. Die Baufenster der beiden Parzellen werden entsprechend angepasst.

Südlicher Geltungsbereich:

Die Parzellen 16 bis 20 werden weiterhin von der am Südrand verlaufenden Kreisstraße SR 60 erschlossen.

Der an der Kreisstraße im rechtskräftigen Deckblatt 1 als öffentliche Grünfläche festgesetzte offene Graben soll in einen öffentlichen Mehrzweckstreifen (3,00 m Breite) für Längsparker-Stellplätze umgewidmet werden. Im unmittelbaren Anschluss an diese Stellplätze wird der bereits festgesetzte öffentliche Gehweg mit 1,50 m Breite angeordnet. Unter dem Gehweg wird ein Regenwasserkanal hergestellt mit Ableitung zum bestehenden Regenrückhaltebecken auf Grundstück Flurnummer 300/10 Gmkg. Grafentraubach.

Zwischen Gehweg und Bauparzellen wird ein ca. 2,30 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

7.2 Grünordnungskonzept

Grünordnerische Maßnahmen:

Die fortgeführte Erschließungsstraße erhält in nördliche Richtung zur Parzelle 9 einen bis zu 3,8 m breiten öffentlichen Grünstreifen.

Der in Deckblatt Nr. 1 entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünstreifen wird zugunsten der in Kapitel 7.1 genannten Längsparker-Stellplätze verschmälert.

Hinweise

Die textlichen Hinweise behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.