



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LAND- SCHAFTSPLANES

Deckblatt Nr. 10

ERWEITERUNG WA „ZIERINGER FELD“ ERLAU

26.11.2018

Inhalt	Seite
A. Begründung.....	1
B. Umweltbericht.....	4
C. Anlagen.....	15

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel. 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de





A. Begründung

1. Allgemeines

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Obernzell hat in seiner Sitzung vom 19.03.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes des Gemeindeteiles Erlau mit Deckblatt Nr. 8 zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA „Zieringer Feld“ in Erlau beschlossen. Das Planungsgebiet ist derzeit als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

1.2. Begründung der Änderung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Baugebiet dient der erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs. Durch die Erweiterung des Baugebietes „Zieringer Feld“ werden neue Bauparzellen ausgewiesen, die auf Grund der Lage vor allem für Familien mit Kindern geeignet ist. Im Gemeindegebiet Obernzell sind nur noch Restgrundstücke zum Erwerb für Bauinteressenten vorhanden. Diese liegen jedoch wesentlich tiefer als das gegenständliche Wohngebiet und kommen daher aufgrund des größeren Überschwemmungsrisikos nicht für Wohnbebauung in Frage.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Ortsbereichs Erlau.

Im Osten und Westen grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an, ebenso im Norden an die örtliche Kirche, sowie getrennt durch das Bahngleis der früheren Linie Passau – Obernzell an weitere Bebauung. Im Süden schließt das Planungsgebiet an eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

2.2. Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und besitzt eine durchschnittliche Breite (Nord – Süd) von 50 m und eine durchschnittliche Länge (Ost – West) von 67 m. Das Gebiet umfasst Teilflächen folgender Flurstücksnummern: 1231 und 1231/16.

2.3. Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch z.T. stärker bewegt und z.T. relativ eben.

2.4. Umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet schließt im Norden, Westen und Osten an die bestehende Bebauung von Erlau an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem



befindet sich westlich der Parkplatz der Sumida Corporation, der ausschließlich tagsüber genutzt wird und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht. Die Erweiterung kann somit in die bestehende Bebauung von Erlau eingebunden werden.

2.5. Hochwasser

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an das HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet. Zum Schutz von Mensch und Eigentum wird das Baufenster im Bebauungsplan allerdings außerhalb des Überschwemmungsgebietes geplant.

3. Planungsziele

3.1. Bereitstellung von Wohnbauland

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.3 bereits eingegangen. Durch die geschützte Lage am Ortsrand und das zum Großteil wenig bewegte Gelände ist das Baugebiet als sehr gut zu vermarkten einzustufen.

3.2. Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die wichtigen Einrichtungen wie Nahversorgung, Kirche und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Bauparzellen für junge Familien erwarten. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in der Gartenstraße, direkt an der Donau und ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

3.3. Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Festlegung eines Grünordnungsplanes soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht.

4.2. Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels der Verlängerung der Stichstraße des Bauabschnittes 1 „Zieringer Feld“ vorgeschlagen. Die bestehende Wendemöglichkeit soll dabei unverändert bleiben und in den neuen Bauabschnitt miteingebunden werden.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,00 m geplant.



4.3. Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird.

4.4. Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Da aufgrund der B388 die Orientierungspegel der DIN 18005 erreicht sind, wird empfohlen die Schlafräume zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.

5. Grünordnerisches Konzept

5.1. Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft und zur bestehenden zu ermöglichen und
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

5.2. Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu der angrenzenden Bebauung im Westen soll durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

5.3. Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung.

Dieser Gedanke wird in der Grünordnung des Bebauungsplanes weiter vertieft.