

# **1. Änderung des Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“, Gemeinde Straßlach-Dingharting**

**- Begründung -**

Gemeinde Straßlach-Dingharting  
Schulstraße 21  
82064 Straßlach



Tel. 08170/9300-0 Fax 08170/9300-846  
E-Mail: [rathaus@strasslach.de](mailto:rathaus@strasslach.de)  
Internet: [www.strasslach-dingharting.de](http://www.strasslach-dingharting.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 27.10.2020  
Geändert am: 24.02.2021  
Geändert am: 21.07.2021

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan ...	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	4
5. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz .....	4
6. Erschließung .....	5
7. Immissionsschutz .....	6
8. Bodenordnende Maßnahmen .....	6

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Straßlach-Dingharting hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“ in einem Teilbereich beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung u. a. durch die Ermöglichung einer Mehrfamilienhausbebauung zu legen. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der ortsansässigen und nachwachsenden Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zugleich wird ein städtebaulicher Übergang zwischen dem dichter bebauten Ortskern mit zentralörtlichen Einrichtungen und den nördlich gelegenen Wohngebieten mit geringerer Dichte geschaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Straßlach und grenzt unmittelbar nördlich an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde (Schule, Kindergarten, Bürgerhaus, Rathaus, etc.) an. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“ weist eine Flächengröße von ca. 3,24 ha auf, der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst davon die südlich gelegene, ca. 0,78 ha große Teilfläche. Der Änderungsbereich selbst ist durch wohn- und gewerblich genutzte Flächen geprägt. Dagegen prägt Wohnnutzung den nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“ sowie die daran angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung

weiße Linie: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“, rechtskräftig seit 01.04.1999

rote Linie: Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“  
Stand: 27.10.2020, geändert am 24.02.2021

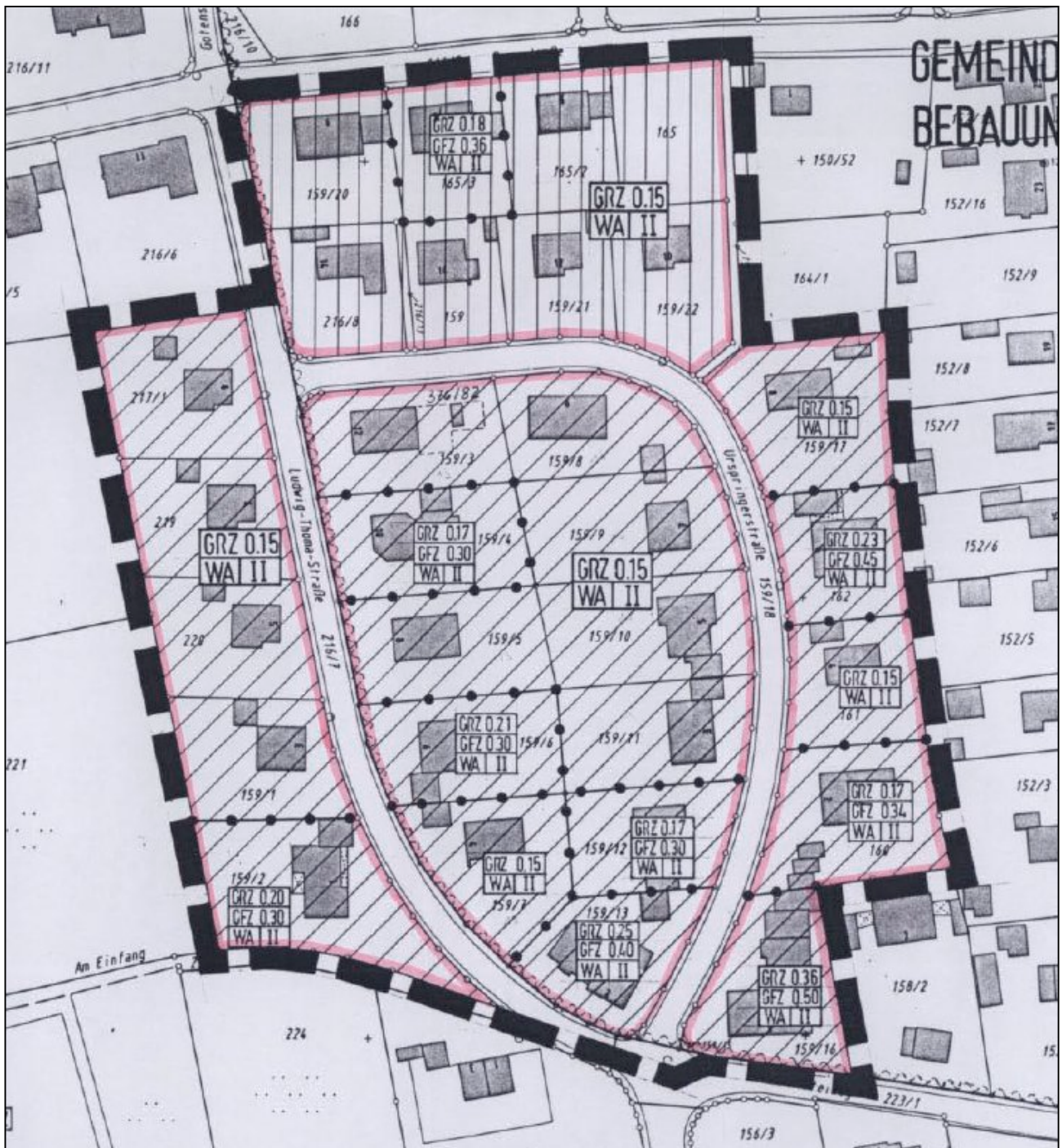
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



### **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan**

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983, in welchem das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den Änderungsbereich unter anderem die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,15 bis 0,36 verankert. Darüber hinaus ist geregelt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“, rechtskräftig seit 01.04.1999

#### **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

An dem im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerten allgemeinen Wohngebiet wird, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken, festgehalten.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Untergliederung des Änderungsbereiches in zwei Teilgebiete, für welche die Festsetzungen in Bezug auf die überbaubaren Grundflächenzahlen und in Bezug auf die in Wohngebäuden zulässigen Wohneinheiten jeweils einheitlich festgesetzt werden, wird die Lage des Plangebietes im Übergang von dem dicht bebauten Ortskern von Straßlach, welcher südlich anschließt, zu den locker bebauten Wohnbereichen im nördlichen Anschluss gewürdigt. Mit einer festgesetzten maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (0,6) für den südlichen Teilbereich und von 0,2 (0,4) für den nördlichen Teilbereich wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und weiterhin ein hohes Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet. Zugleich trägt die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude mit maximal 6 Wohnungen für den südlichen Bereich und maximal 3 Wohnungen für den nördlichen Bereich, dem Ergebnis einer von der Gemeinde Straßlach-Dingharting durchgeführten Befragung Rechnung. Diese im Sommer 2020 durchgeführte Befragung ergab, dass bei den ortsansässigen Bewohnern insbesondere ein hoher Bedarf an 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> großen Zwei- und Dreizimmerwohnungen besteht, welchem u. a. durch die Ermöglichung einer Mehrfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden soll.

##### 4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Straßlach-Dingharting, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

##### 4.4 Grünordnung

Da die Grundstücke bereits weitgehend bebaut sind und im rechtskräftigen Bebauungsplan keine grünordnerischen Festsetzungen verankert waren, wird auf deren Festsetzung weiterhin verzichtet.

#### **5. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Der Bebauungsplan „Straßlach-Unterfeld“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche bereits weitgehend bebaut und in der Folge von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

## **6. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortsstraßen verkehrstechnisch erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk) gesichert.

## **7. Immissionsschutz**

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben immissionschutzrechtliche Belange berührt werden.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Straßlach-Unterfeld“, Gemeinde Straßlach-Dingharting ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Straßlach-Dingharting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Sienerth  
1. Bürgermeister

(Siegel)



\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger