

## **Flächennutzungsplan-Änderung Hebertsfelden DECKBLATT NR. 36**

# **BEGRÜNDUNG**

**zur Entwurfsfassung vom 04.10.2016**

### **Verfahrensangaben**

Der Gemeinderat von Hebertsfelden hat in seiner Sitzung vom 12.07.2016 die 36. Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 17.10.1985 beschlossen.

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wird für den Änderungsbereich ein Bebauungsplan für ein „Allgemeines Wohngebiet“ aufgestellt.

Im Nordosten vom Hebertsfelden liegt eine Fläche, die bereits von drei Seiten von Bebauung bzw. dem Friedhof umgeben ist und die im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Da die Gemeinde beabsichtigt hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA auszuweisen, wurde die Änderung des FNPs notwendig.

Der Planungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Kirchenplatz, dem Zentrum von Hebertsfelden.

Dieses neue Wohngebiet gäbe jungen Familien die Möglichkeit, sich hier in Hebertsfelden in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Infrastruktur niederzulassen und sie müßten dazu nicht in andere Orte mit genügend Baugrund fortziehen. Dieses würde wiederum die bestehende Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule langfristig stärken.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird für den Geltungsbereich ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Flächen werden darin analog zum Flächennutzungsplan als **WA** dargestellt.

Eine separate Darstellung von Ausgleichsflächen ist nicht notwendig, da das vereinfachte Vorgehen angewendet wird.

### **Begründung:**

Durch die günstige Lage zwischen den beiden Städten Eggenfelden und Pfarrkirchen und wegen einer gut funktionierenden Infrastruktur hat sich Hebertsfelden in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. So stieg der Grundstücksbedarf seit 2011 stark an, nachdem in den Jahren 2006 bis 2010 im Jahr ein bis maximal drei neue Eigenheime errichtet wurden, waren es 2011 bereits 6 Häuser und 2012 schon 8 weitere Eigenheime. Da jetzt schon die Nachfrage nicht mehr gedeckt werden konnte, wies die Gemeinde darauf hin das neue Baugebiet „Daxfeld“ aus, so dass 2013 insgesamt 14 Grundstücke veräußert wurden. Auch in den Folgejahren 2014 und 2015 blieb der Bedarf mit 6 Grundstücken im Jahr recht hoch. Um den weiterhin hohen Bedarf nach Bauland, der bedingt durch die günstigen Zinsen, durch die wieder ansteigenden Geburtenzahlen und durch die Zuwanderung von Kriegsflüchtigen wohl noch steigen wird, in den nächsten Jahren decken zu können, hat sich die Gemeinde um den Erwerb eines Grundstücks für ein neues Baugebiet bemüht.

Nachdem alle zur Verfügung stehenden Baugebiete in Hebertsfelden bereits weitgehend bebaut sind, besteht wegen der oben dargestellten regen Nachfrage nach Bauland dringender Wohnlandbedarf. Um diesen dringenden Bedarf decken zu können und auch in Zukunft Baugrund sichern zu können, entschloss sich die Gemeinde in einer zentrumsnahen Lage in Hebertsfelden, in einem Bereich der im bisherigen FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen.

### **Planung :**

Hebertsfelden liegt zentral im Landkreis Rottal-Inn, ca. 3 km östlich von Eggenfelden. Das Planungsgebiet selbst befindet sich ca. 300 m nord-östlich des Ortskerns von Hebertsfelden. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits von drei Seiten von Wohnbebauung bzw. dem Friedhof umgeben ist.

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Lage auf der oberen Terrasse des Rottals, die leicht nach Norden und Westen geneigt ist. Im Süden schließt die Hangkante des Tales an, an der sich der Friedhof von Hebertsfelden befindet. Dieser ist durch einen hohen Baumbestand am unteren Rand geprägt.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7070 ha. Er beinhaltet jedoch auch die bereits bestehende Zufahrtsstraße „Am Gottesacker“, die Flächen die im Bebauungsplan weiterhin als landwirtschaftlicher Grund ausgewiesen werden sowie die Grünfläche die die Verbindung zum Kreuzweg schafft.

Der ausgewiesene Bereich für die eigentliche neue Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 3,2800 ha und wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Hebertsfelden:

Fl. Nr. 124; 126; 145; 146; 147; 148 und 148/2  
sowie um Teilflächen der Fl. Nr. 129 und 138.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

### **Erschließung :**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am Gottesacker“ sowohl vom Ort her als auch von Osten her aus Richtung der Kläranlage. Die Straße soll im Bereich des geplanten Baugebiets auf ca. 5,50 m verbreitert werden und es sollen auf Höhe des Friedhofs ca. 15 Stellplätze angeordnet werden.

In einem Abstand von ca. 120 m zweigen von dieser Haupterschließungsstraße die beiden Enden eines mehrfach verschwungenen Straßenrings ab, der der Erschließung des Baugebiets dient. Durch öfteren Richtungswechsel und durch kleine Platzaufweitungen kann diese ca. 4,50 m breite Erschließungsstraße abwechslungsreich strukturiert werden.

Darüber hinaus ist eine fußwegige Anbindung über die Hangkante an das vorhandene Wohngebiet am Kreuzweg angedacht.

Eine spätere Weiterführung der Erschließung nach Osten ist nur über die Straße „Am Gottesacker“ vorgesehen eine Anbindung an den unbebauten Raum im Westen wird offen gehalten.

### **Grünordnung :**

Bei den in der Änderung ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich um Flächen, die bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind. Eine wesentliche Störung des Landschaftsbildes oder die Beeinträchtigung seltener Arten ist nicht zu erwarten.

Der Eingriffsbereich wurde bewusst so gewählt, dass der kleine Bachlauf im Westen nicht mit einbezogen wurde, sondern mit ausreichend Abstand zur Wohnbebauung weiterhin innerhalb

von landwirtschaftlichen Flächen liegt und im Bereich der bachbegleitenden Gehölzgruppe diese darüber hinaus als zu erhaltend festgesetzt wird.

Auch wurde hier für den Eingriffsbereich des Bebauungsplans eine recht lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen und es werden weitere Festsetzungen getroffen, um einen stärkeren Eingriff ins Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu vermeiden.

Der notwendige Ausgleich erfolgt durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Baugebietes. Es wird das vereinfachte Verfahren der Eingriffsregelung angewendet.

Die detaillierte Darstellung des Umweltberichtes erfolgt im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden folgendermaßen tabellarisch zusammen gefaßt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkung</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkung</b>
Klima	gering	mäßig	gering
Boden	gering	mäßig	gering
Grundwasser	mäßig	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild	gering	mäßig	gering
Kultur-und Sachgüter	gering	gering	gering

Erstellt :

Töging, den 02.11.2016  
den.....

.....  
Entwurfsverfasser

Hebertsfelden,



.....  
1. Bürgermeister