

SCHÖNBERGER ARCHITEKTEN

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURGESELLSCHAFT m.b.H.

RAPOTOHÖHE 5

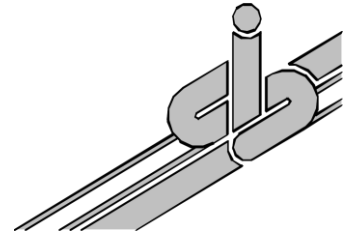
92526 OBERVIECHTACH

Tel: 09671/917395

Fax: 09671/917396

info@architekten-schoenberger.de

www.oberpfalz-architektur.de



Schönberger Architekten m.b.H. • Rapotohöhe 5 • 92526 Oberviechtach

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

GEMEINDE TRAUSNITZ

im Landkreis Schwandorf

Vertr. durch Herrn 1. Bgm Martin Schwandner

Hauptstr. 22

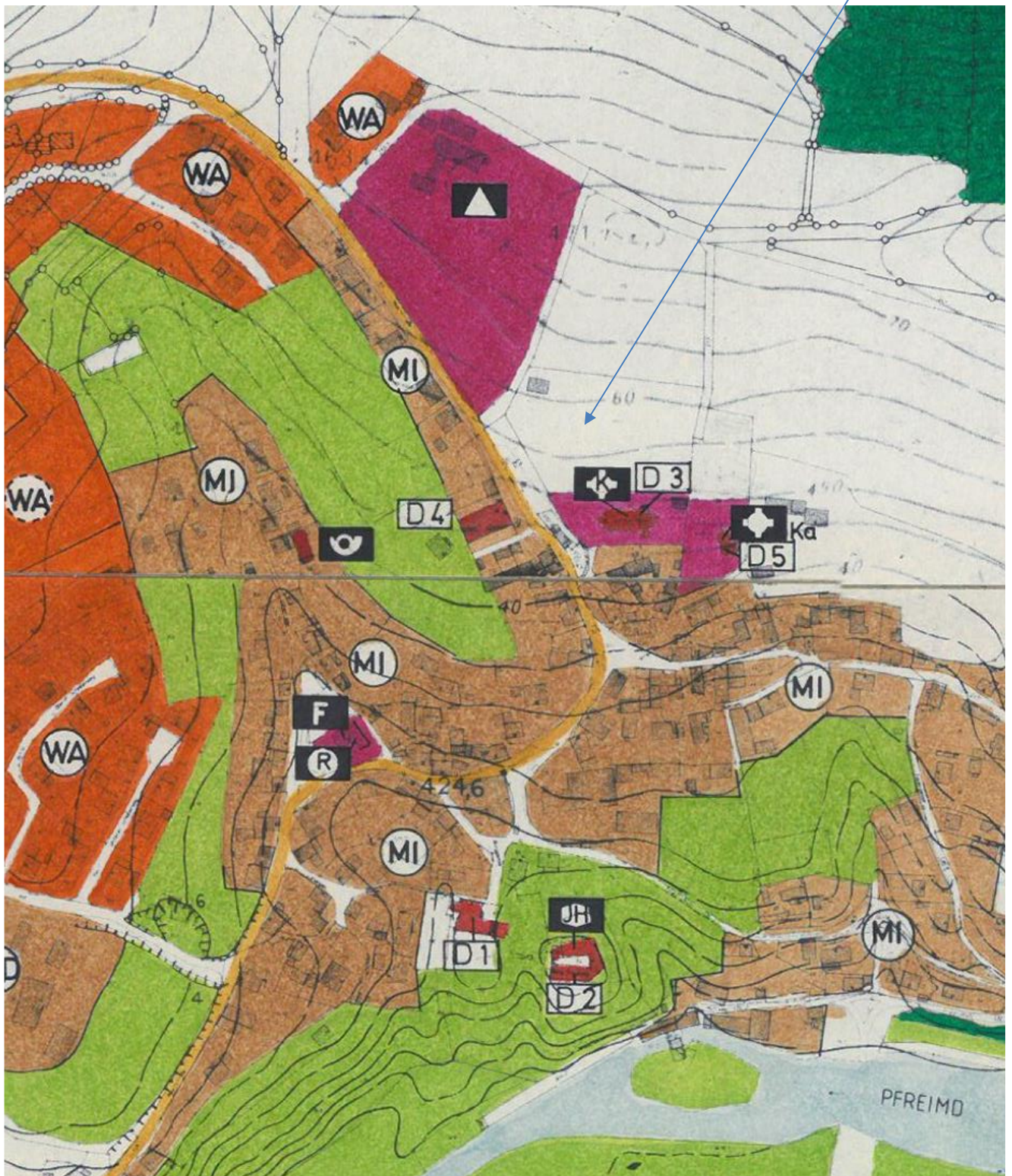
92555 Trausnitz



FINr. 170/4 und 171

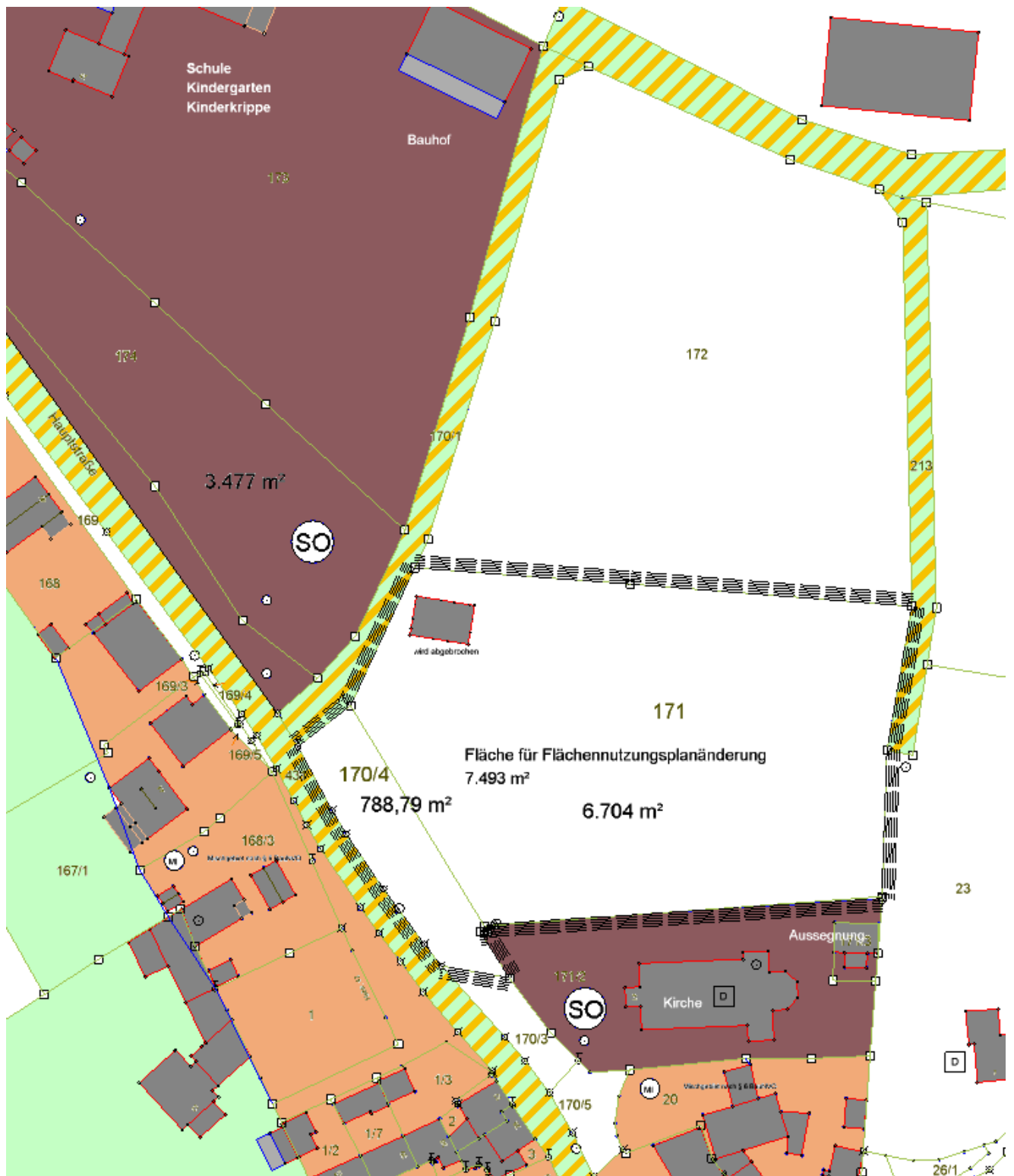
Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

betroffener Bereich



Der „aktuelle“ Flächennutzungsplan Erstfassung vor 1993, Überarbeitung ca. 1998
 Parallelverfahren für Bebauungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhang“

FlurNr.	Eigentümer	Nutzung aktuell	Nutzung künftig
170/4	Gemeinde Trausnitz	Extensiv genutzter Seitenstreifen Straßenraum	Extensiv genutzter Seitenstreifen Straßenraum. Zufahrt und Ausgleichsfläche
171	Gemeinde Trausnitz	Grünland	Bauland Wohngebiet allgemein und Ausgleichsfläche sowie Erschließung



Übersicht o.M.

A) Begründung:

Der Flächennutzungsplan im Bereich nördlich der Kirche zeigt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland. Die Fläche konnte von der Gemeinde Trausnitz erworben werden, um zusätzlich erforderlichen Bedarf an Wohnraum zu generieren.

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens in den Jahren 2016 bis 2018 haben gezeigt, dass in Trausnitz nur noch eine Hand voll Bauparzellen (5 Stck) auf dem freien Markt verfügbar sind. Eine entsprechende Kontaktaufnahme brachte zumindest einen Verkauf, so dass derzeit nur noch vier unverkäufliche Grundstücke vorhanden sind.

Die amtlichen Einwohnerzahlen stagnieren von 943 EW in 2010 und 954 in 2015 sowie 946 in 2020.

War noch vor wenigen Jahren die Grundschule gefährdet ist durch den Bau des Kindergartens, der derzeit durch Kinderkrippe, Hort und zusätzlichen Räumen der Grundschule ergänzt wird, mittlerweile eine deutliche Trendwende zu erkennen. Viele junge Bewohner die sich bisher nach Pfreimd mangels weicher Standortfaktoren orientierten möchten wieder in Trausnitz sesshaft werden. Die im DE Verfahren erhobenen Leerstände sind weitgehend aufgekauft 2 Baulücken können sobald Verkaufsbereitschaft besteht noch geschlossen werden, sonst fehlt aber jegliche Entwicklungsmöglichkeit.

Die Bebauung befindet sich unmittelbar im Ortszentrum.

B) Umweltbericht

gem. §2 Absatz 4 und §2a Satz 2 Nummer 2

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebiets der Gemeinde Trausnitz, im Landkreis Schwandorf und soll nach der Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) die im Bebauungsplan „Sonnenhang“ geplanten baulichen und erschließungstechnischen Änderungen zulassen.

Eine entsprechende Aufnahme der Grünstrukturen im Bestand wurde getätigt und wird im Bebauungsplanverfahren entsprechend abgearbeitet.

Ziel ist es im Zuge der Umsetzungen der baulichen Maßnahmen den bestehenden biotopstreifen zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Im vorhandenen Flächennutzungsplan sind diese für Trausnitz typischen Grünstreifen nicht enthalten und werden bei der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und eingetragen.

C) 4. Flächennutzungsplanänderung

1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962 Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 | 3786

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90). In der Fassung vom 18. Dezember 1990,

die durch Art. 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist. (BGBl.1991 I S.58), BGBl. I 1057

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588)
BayRS 2132-1-B Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

2. Inhalte nach §5 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes nach § 5 BauGB

Die Änderung betrifft nur zwei kleine Grundstücke mit rund 0,75 ha Fläche.

- 2.1.1 Flächen für den innerörtlichen Verkehr sind eingezeichnet und bleiben unverändert zum bestehenden FNP
- 2.1.2 Flächen für die Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung usw. bleiben unberührt.
- 2.1.3 Grünflächen wie Parkanlagen, Grünstreifen usw. wurden übernommen und bleiben ohne Veränderung erhalten.
- 2.1.4 Flächen nach Bundesimmissionsschutzverordnung sind nicht berührt
- 2.1.5 Wasserflächen werden von der Änderung nicht betroffen oder geändert.
- 2.1.6 Die betroffene FlNr. 171 ist eine Landwirtschaftsfläche. Flächen für die Bodenschatzgewinnung sind nicht betroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung - gem. § 9 Abs.1 BauGB

- 2.2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Wohngebiet Allgemein (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, aktuelle Fassung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

- 2.2.2 Die Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlage zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für ein überschaubares Wohnquartier. Diese werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und durch geeignete bauliche Entwicklungsmöglichkeiten (Baufelder) abgesichert.

3. Baudenkmäler

- 3.1 Außerhalb des Planungsbereiches befinden sich eine Reihe von Denkmälern. Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Satzung vorgesehen, die Einzelheiten zur Baugestaltung festlegt.

- D-3-76-173-3** **Hauptstraße 41.** Kath. Pfarrkirche St. Josef, 1892, neugotisch; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-3-76-173-5** **Hofmarkt 7.** Kapelle St. Wenzeslaus, sog. Versöhnungskapelle, 1. Hälfte 14. Jh., 1730
verlängert, 1892 Langhaus abgebrochen; mit Ausstattung; mittelalterlicher Nordturm,
sog. Sachsenturm; Friedhofmauer aus Bruch- und Lesesteinen, im Kern mittelalterlich.
nachqualifiziert

4. Erschließung

- 4.1. Die Erschließung erfolgt im Bereich der jetzigen Grundstückszufahrt und läuft auf die Erschließungsstraße zum Friedhof.
- 4.2. Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz vorzusehen
- 4.3. Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hauptstraße sind wie bisher freizuhalten.
Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3m, die erf. Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 70m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00m u beim LKW-Fahrer 2,00m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

5. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Wassernetz zu erfolgen.

6. Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser muss an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Regenwasser darf, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, am Grundstück versickert werden. Das Gebiet ist diesbezüglich voll erschlossen.

7. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nicht vorhanden. Eine Wärmeversorgung kann über das in der Entstehung befindlichen Heizzentrale am Bauhof realisiert werden.

8. Stromversorgung

Die öffentliche Stromversorgung ist im Plangebiet vorhanden.
Die Hinweise der Bayernwerk AG sind zu beachten. (TÖB)

9. Telekommunikation

Das Plangebiet ist noch zu erschließen.

10. Vermessung

Die Anträge auf etwaige Vermessungen sind beim Amt für Digitalisierung und Vermessung in Schwandorf rechtzeitig zu stellen.