

Landratsamt Altötting
- Koordinierungs- u. Beratungsstelle -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7
"An der Petzlberger Straße", Gemeinde Reischach

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer des Flurstücks 134 hatten sich mit einem Antrag um Aufschließung an die Gemeinde gewandt. Sie sind bereit, Teilflächen aus dem Grundstück an Bauwillige zu veräußern.

Nachdem in Reischach zur Zeit kaum geeignete Baugrundstücke zur Verfügung stehen und Bedarf vorhanden ist, hat der Gemeinderat am 06.06.1980 beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus planerischen Gründen wurde eine Teilfläche des Flurstücks 132 in das Plangebiet einbezogen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Für das Gemeindegebiet Reischach befindet sich ein Flächennutzungsplan in der Aufstellung. Zu dem Entwurf sind die Träger öffentlicher Belange gehört worden.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf war zunächst ein etwa 2,7 ha großes Wohngebiet im Osten der Gemeinde ausgewiesen worden, das im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erheblich reduziert wurde. Die Bezirksplanungsstelle der Regierung von Oberbayern hatte in ihrer Stellungnahme vom 22.09.1976 eine Reduzierung des Baugebietes "Reischach-Ost" auf eine tatsächlich bebaubare Fläche von rund 1,3 ha empfohlen.

Die nach dem Bebauungsplan "An der Petzlberger Straße" bebaubaren Flächen entsprechen der reduzierten Bauflächen-Ausweisung im Flächennutzungsplan-Entwurf.

3. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einschließlich der nicht bebaubaren Böschungsflächen im Nordwesten 2,4 ha. Das Baugebiet weist

zum überwiegenden Teil ein Gefälle von rund 9 % in Richtung Nordwesten auf.

Zur Zeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein landwirtschaftliches Anwesen sowie ein weiteres Wohngebäude vorhanden.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Im Plangebiet ist als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Auflösung des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt möglich, so daß dieser Bereich dann voll in die Wohnnutzung einbezogen werden kann.

Die Erschließung soll von der Erlbacher Straße über die Petzlberger Straße mit einer Stichstraße erfolgen. Eine Fußwegverbindung zum Ort für die ungünstiger liegenden Grundstücke ist eingeplant.

5. Kostenschätzung

Für den Ausbau der Straßen und Gehwege (ohne Berücksichtigung der zum Teil noch auszubauenden Petzlberger Straße an der südlichen Geltungsbereichsgrenze) ist mit Kosten in Höhe von rund 80.000,-- DM zu rechnen. Für die Wasserversorgung im Plangebiet wären rund 24.000,-- DM, für die Kanalisation rund 32.000,-- DM anzusetzen.

6. Planverwirklichung

Die Einzelflächen aus dem Flurstück 134 sollen an Bauwillige veräußert werden. Die Teilflächen aus dem Flurstück 132 sollen im Wege des Erbbaurechts an Interessenten abgegeben werden.

I.A.



Siegel