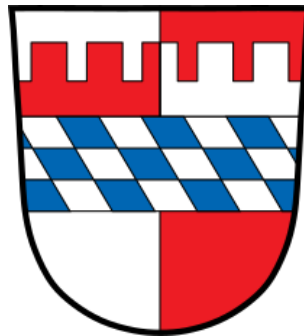


Aufhebungs-Bebauungsplan „Bürgerhalle“

II. Begründung

Entwurf

12.02.2025



Gemeinde Kollnburg

Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

Bearbeitung:

Landschaftsarchitektin

Dorothea Haas

Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Emanuel-Schikaneder-Str. 19

94234 Kollnburg

09942 90 40 97

Haas.Dorothea@t-online.de

Planungsbüro Dietl

Christopher Dietl

Sedlhoferstraße 5

94262 Kollnburg

christopher.dietl@planungsbüro-dietl.de

09942 47 23 020

Inhalt

II.	BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUM AUFHEBUNGS- BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERHALLE“	4
1.	Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.1	Anlass der Änderung.....	4
1.2	Städtebauliches Ziel der Planung.....	6
1.3	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.4	Bauweise	6
1.5	Verkehr / Erschließung.....	6
1.6	Eingrünung / Ausgleichsflächen	6
2.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	7
3.	Geographische Lage und Verkehrsanbindung	8

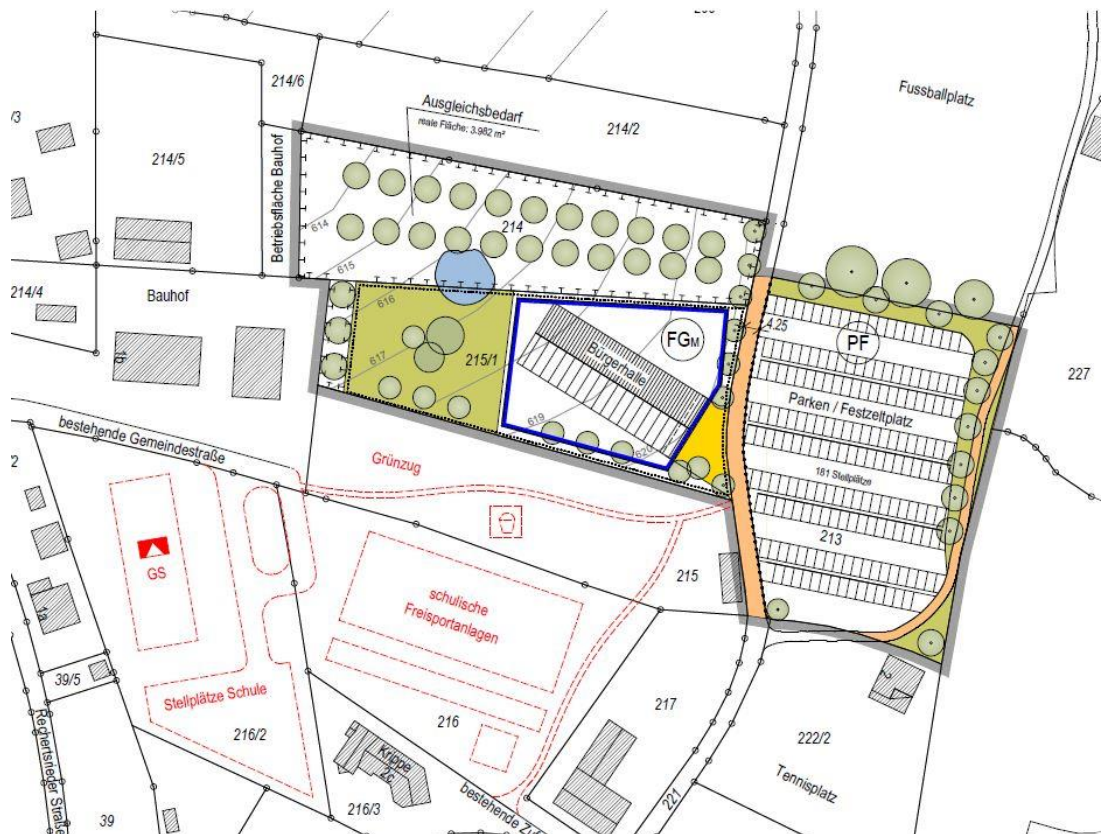
**II. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUM AUFHEBUNGS-
BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERHALLE“**

1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Kollnburg hat am 26.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Bürgerhalle“ gem. §1 Abs. 8 BBauG aufzuheben.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 1,4 ha umfasst die Flurnummern 215/1, 214 TF, 213, 221 TF der Gemarkung Kollnburg.



Der Flächennutzungsplan wurde 2019 im Parallelverfahren geändert. Die Festsetzungen wurden an den Bedarf der Bürgerhalle angepasst:

Fl. 215/1 TF: „Fläche für Gemeinbedarf – M“ – Mehrzweckhalle

Fl. 213: „Sondergebiet Parkplatz und Festplatz“

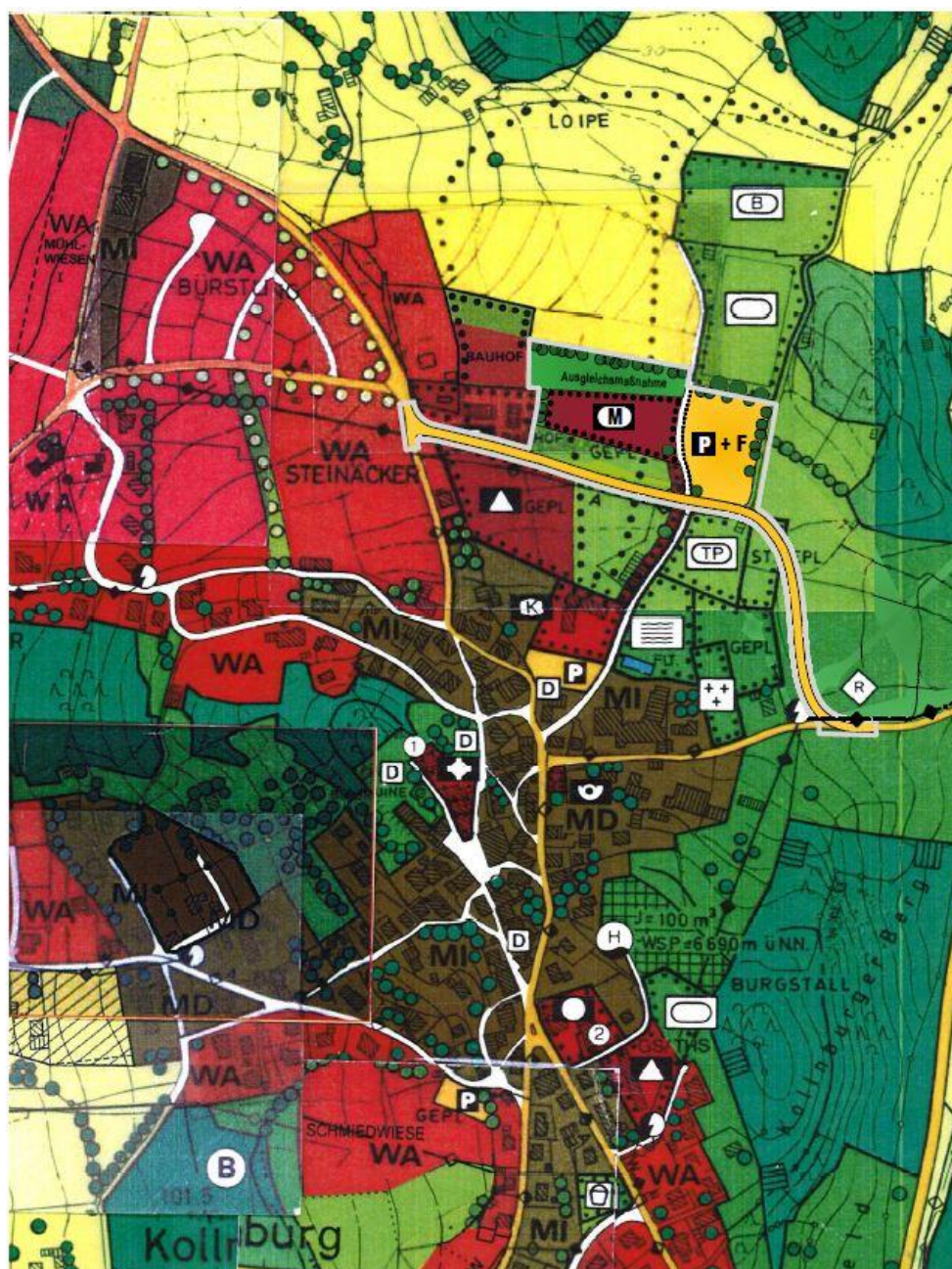
Fl. 215 TF: „Erschließungsstraße“

Fl. 215 TF: „Grünfläche“

Fl. 214 TF: „Grünfläche / Ausgleichsfläche“

Im Umgriff setzt der Flächennutzungsplan eine weitere „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ fest.

Die Erschließung wird über eine neue Verbindungsstraße zwischen Viechtacher und Rechtersriederstraße hergestellt, so dass der Ortskern umfahren wird.



1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Gemeinde Kollnburg plante eine Bürgerhalle mit integrierter Schulsportturnhalle zu errichten und in diesem Zusammenhang bei Veranstaltungen die bestehende befestigte Fläche des Festplatzes zusätzlich als Parkplatz auszuweisen.

Die Bürgerhalle konnte wegen der Kosten nicht realisiert werden. Für den Schulsport wurde inzwischen eine Lösung im Bestand gefunden. Ein Neubau der Grundschule ist aktuell nicht geplant. Auch in verkleinerter Form gibt es aktuell keine Realisierungschance für eine Bürgerhalle.

In der vorliegenden Fassung blockiert der Bebauungsplan „Bürgerhalle“ die dringend erforderliche Erweiterung des Bauhofes um eine weitere Halle. Für diese Maßnahme sind ebenfalls Ausgleichsflächen möglichst im direkten Zusammenhang auszuweisen. Am besten geeignet sind dafür Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bürgerhalle“.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleiben die aktuellen Flächennutzungen bestehen.

Ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan soll erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn neue konkrete Planungsvorhaben für den nördlichen Ortsrand vorliegen.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden alle Festsetzungen aufgehoben.

1.4 Bauweise

Es werden alle Festsetzungen aufgehoben.

1.5 Verkehr / Erschließung

Es werden alle Festsetzungen aufgehoben.

Dies betrifft Parkplätze, Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Abwasser- und Abfall-Entsorgung, Stromversorgung, Rettungsdienste

1.6 Eingrünung / Ausgleichsflächen

Es werden alle Festsetzungen aufgehoben.

2. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan „Bürgerhalle“ erfüllte das Anbindegebot nur unter der Voraussetzung, dass auch die südlich gelegenen Freiflächen zeitnah bebaut werden können. Ohne diese Bebauung würde die Bürgerhalle als Einzelbauwerk in der freien Landschaft stehen.

Die Bürgerhalle mit Ihren Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) sollte den nördlichen Abschluss des Dorfes bilden. Die neue direkte Erschließung wäre auch für die angrenzenden Sport- und Tennisplätze vorteilhaft gewesen. Die vorhandene öffentliche Gemeindestraße Schlossbergweg (Straßenbreite 4,25m) reicht aktuell für diese Nutzungen aus. Ohne Bürgerhalle wird die im Flächennutzungsplan vorgesehene Straße nicht gebaut.

Die einmal jährliche Nutzung des bestehenden Festplatzes für das Heimatfest wird durch den gültigen Flächennutzungsplan ausreichend geregelt.

Der für die Bürgerhalle und Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzte Bereich wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt (aktuell Beweidung) werden.

Der Schlossbergweg ist auch als Wanderweg, u.a. „Goldsteig“ ausgewiesen. Ohne Bürgerhalle ist das Naturerlebnis ortsnäher gegeben, die Grünflächen reichen bis zum Kindergarten.

An der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ändert sich aufgrund der geringen Dimension im Umgriff der Bürgerhalle und dem sehr hohen Grün- und Freiflächenanteil im Gemeindegebiet nichts.

Boden- und Baudenkmäler sind im Umgriff nicht bekannt, sie sind ohne Baumaßnahme besser geschützt.

Da mit der Aufhebung des nicht realisierten Bebauungsplans alle Eingriffe vermieden werden, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

3. Geographische Lage und Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 350 m Luftlinie nordöstlich der Pfarrkirche Kollnburg und der zentralen Burganlage im Ortszentrum.

In 300 m Luftlinie östlicher Entfernung befindet sich die Staatsstraße St 2139 als Verbindungsstraße von Viechtach nach Straubing / Bogen.

Der Geltungsbereich grenzt westlich an das Gelände des Bauhofs der Gemeinde Kollnburg, nördlich an landwirtschaftliche Flächen sowie den Fußballplatz und östlich an gliedernde, landschaftstypische Grünflächen.

Südlich befindet sich der bestehende Tennisplatz sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und eine im FNP als Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesene Fläche.

