



STADT BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "DEGELBERG"

gem. §13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 28.10.2020

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage
2. Größe/ Topographie/ derzeitige Nutzung
3. Altlasten

D) Konzeption und Ziele der Planung Städtebau / Grünordnung / Immissionsschutz

1. Städtebau/ Grünordnung
2. Umgebung und Infrastruktur
3. Denkmalschutz
4. Immissionsschutz

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Energieversorgung
4. Trink- und Löschwasserversorgung
5. Abfallentsorgung
6. Telekommunikation

F) Planungsalternativen

**A) Anlass, Ziel und Erfordernis
der Planung**

Die Stadt Bogen ist aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein attraktiver Wohnstandort mit ständiger Baulandnachfrage.

Nachdem die Stadt derzeit nur noch über wenige Baugrundstücke verfügt, beabsichtigt sie im südlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet „Am Bruckweg“ südlich der Fraunhoferstraße und östliche des Bruckweges ein kleines Wohnbaugebiet mit 6 Bauparzellen auszuweisen.

Die Gemeinde beschließt in der Stadtratssitzung am 28.03.2018 für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau.

Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² können in diesem Verfahren aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach §13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Das Plangebiet liegt derzeit noch im Außenbereich. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den angrenzenden Baugebieten orientieren.



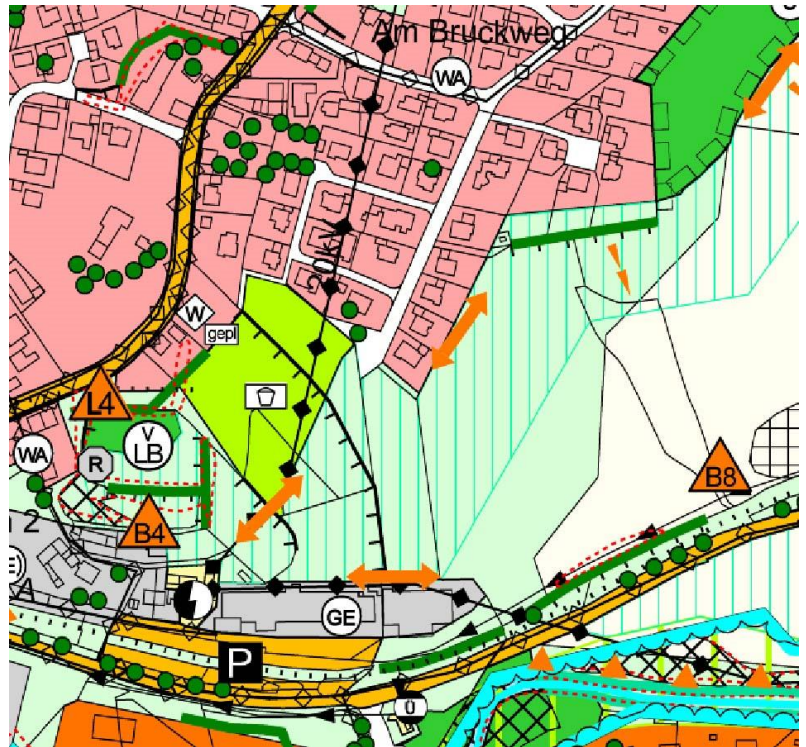
**B) Rahmenbedingungen
und Planungsvorgaben**

1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bogen ist landesplanerisch als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ferner als Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan ist das geplante Siedlungsgebiet derzeit noch als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz bzw. als gliedernde, ortsgestaltende Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan wird berichtigt, da eine Änderung mittels Deckblatt durch die Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich ist.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

C) Beschreibung des Plangebietes

1. Lage

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet an der Frauenhoferstraße an. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Luftbild

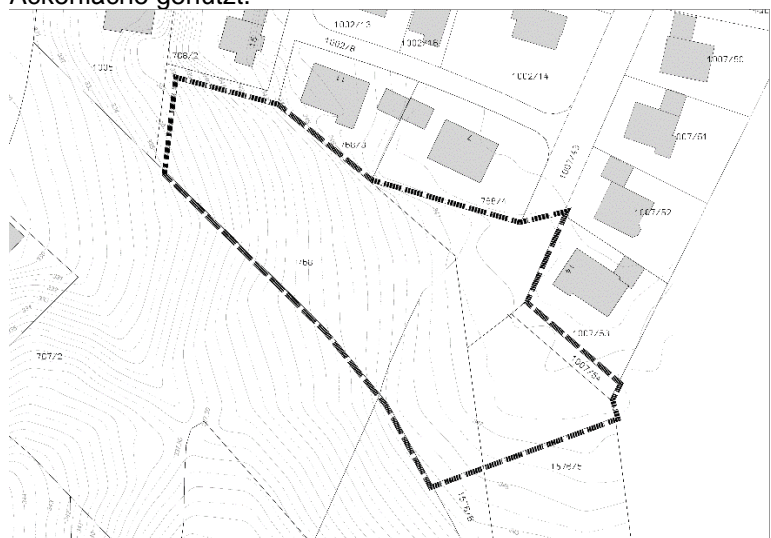
2. Größe/Topographie/ derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha.

Verkehrsflächen inkl.
Geh- und Feldwegen : ca.0,12 ha
Nettobauland : ca.0,45ha

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca.787 m².

Das Gelände fällt von Osten nach Westen von ca. 348 m ü NHN auf ca. 336 m ü NHN und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



3. Altlasten

Auf Grund der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

D) Konzeption und Ziel der Planung

1. Städtebau

Das kleine Baugebiet wird der in Bogen vorherrschenden Nachfrage entsprechend für freistehende Wohngebäude konzipiert. Die Gebäudestellungen sind frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen.

Allen Wohngebäuden können Frei- und Gartenflächen in attraktiver Süd- oder Südwestlage zugeordnet werden.

Erschlossen wird das Baugebiet über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit aus dem bestehenden Baugebiet heraus. Hierfür ist im Bestand bereits eine Fläche vorgehalten worden. Die Anbindung an das bestehenden Verkehrswegenetz erfolgt über die Frauenhoferstraße.

Die bestehende Feldzufahrt Richtung Osten bleibt in ihrer Breite erhalten und führt aus dem Baugebiet in die freie Landschaft bzw. auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Baugebiet kann auf Grund der Größe des Baugebietes verzichtet werden.

2. Grünordnung

Nachdem das Baugebiet den neuen Ortsrand definiert, ist eine neue Randeingrünung am künftigen Siedlungsrand erforderlich.

Die neue Ortsrandeingrünung wird durch Festsetzung einer privaten 3,0 m breiten Pflanzzone an den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Ein einzelstehender und nicht zu erhaltender Baum (Stieleiche) auf Parzelle 1 wird durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes im geplanten Wendehammer ersetzt.

Einige weitere vorhandene Sträucher werden durch die festgesetzte Randeingrünung kompensiert.

2. Umgebung und Infrastruktur

Im näheren baulichen Umgriff befinden sich ausschließlich Wohngebäude bzw. in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten bzw. Kindertageseinrichtungen sind der Stadt Bogen vorhanden.

3. Denkmalschutz

3.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft des BayernAtlas (Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat) keine Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde sind dennoch nicht auszuschließen. Daher ist der Oberbodenabtrag im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie des Landkreises

Straubing-Bogen bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrages - auch für Erschließungsmaßnahmen - rechtzeitig anzuzeigen.

3.2 Baudenkmäler

In der näheren und weiteren Umgebung ist kein Baudenkmal vorhanden.

4. Immissionsschutz

Verkehrsreiche Straßen oder belastete Bahnlinien sind im Umfeld des neuen Baugebietes nicht vorhanden bzw. wirken sich auf das Gebiet nicht aus.

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen oder Tierhaltungsbetriebe können gelegentlich Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen auftreten.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen in dem geplanten Baugebiet aus.

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Das innere Erschließungssystem im nordöstlichen Bereich an die "Frauenhoferstraße" angebunden.

2. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennungssystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt in die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bogen. Das Regenwasser wird in privaten Regenwasserzisternen zurückgehalten. Der Notüberlauf wird an natürlichen Tiefpunkten des Gebietes gepuffert und kontrolliert in den Regenwasserkanal abgeleitet.

3. Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende Versorgungsstruktur und die neue Verlegung eines Versorgungsnetzes durch die Bayernwerk AG gesichert.

4. Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser wird über das Netz der Stadtwerke Bogen GmbH gesichert.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom "Zweckverband Abfallentsorgung Straubing Stadt und Land" übernommen.

6. Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

F) Planungsalternativen

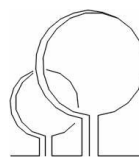
Die Zielsetzung der Stadt Bogen besteht auch darin, Wohnbauflächen für vorwiegend eigengenutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zur Verfügung zu stellen. In erster Linie soll damit Bauland für Bewerber in der Familien-Gründungsphase bereitgestellt werden, um eine Abwanderung junger Familien zu verhindern.

Auf innerstädtischen Flächen kann dieser Baulandnachfrage im Moment nicht Rechnung getragen werden. Die Umsetzung erfolgt daher im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet.

Stand: 28.10.2020

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
FON 09422 - 80 54-50, FAX 80 54-51
info@eska-bogen.de - www.eska-bogen.de