

STADT BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HUMELBERG VII“ gem. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 08.12.2021

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) Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe
2. Baubestand / baulicher Umgriff
3. Topografie
4. Altlasten/ Denkmalpflege
5. Hochwasser

D) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Stromversorgung
5. Abfallentsorgung

E) Grünordnung

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Mit Beschluss vom hat die Stadt Bogen die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Humelberg VII“, beschlossen.

Im Norden der Stadt Bogen wird eine ca. 1,55 ha großes Areal als Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Die Stadt Bogen wählt 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.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen für § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13b Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m².

Parzellen 1 – 13: Bauland 12.090,13 m² x 0,35 = 4.2315,54 m²

4.2315,54 m² überbaubare Fläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich im Süden und Osten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass an den bestehenden Ortsrand im Bereich der Königsberger Straße im Osten (Humelberg V) und im Bereich der Siebenbürgerstraße im Süden (Humelberg IV) anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für das gewählte Verfahren sind gegeben.

In der Zukunft zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab. Aus der amtlichen Statistik (vgl. Demographie-Spiegel bis 2039 sowie Statistik kommunal 2020) geht hervor, dass die Stadt Bogen in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte und diese Entwicklung auch in der Zukunft erwartet wird.

Im Westen des Plangebietes soll in naher Zukunft ein weiteres Baugebiet (Humelberg VI) mit ca. 80 Bauparzellen geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 41 ist hier bereits im Verfahren. Die Nachfrage nach Bauparzellen in der Stadt Bogen ist hoch und kann mit den in der Vergangenheit ausgewiesenen Wohngebieten nicht abgedeckt werden. Aktuell liegen der Stadt Bogen ca. 320 Bewerbungen für ein Baugrundstück vor. Im Hinblick darauf ist die Ausweisung der ca. 80 Bauparzellen im Humelberg VI und der ca. 15 Bauparzellen im Baugebiet Humelberg VII durchaus nachvollziehbar.

Zudem wird durch die Bebauung des Bereiches „Humelberg VII“ eine Lücke geschlossen, die nach der Realisierung des Baugebietes Humelberg VI entstehen würde.

Das Baukonzept sieht einen Anschluss an die bestehende Bebauung im Süden und Osten vor. Zukünftig ist auch der Anschluss an das geplante Baugebiet Humelberg VI im Westen geplant. Der Bebauungsplan „Humelberg VII“ schließt demnach die Lücke zwischen den Baugebieten Humelberg IV, V und VI.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

B) Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bogen ist als Mittelzentrum im Landesentwicklungsprogramm als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen stellt das Vorhabensgebiet als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden angepasst.

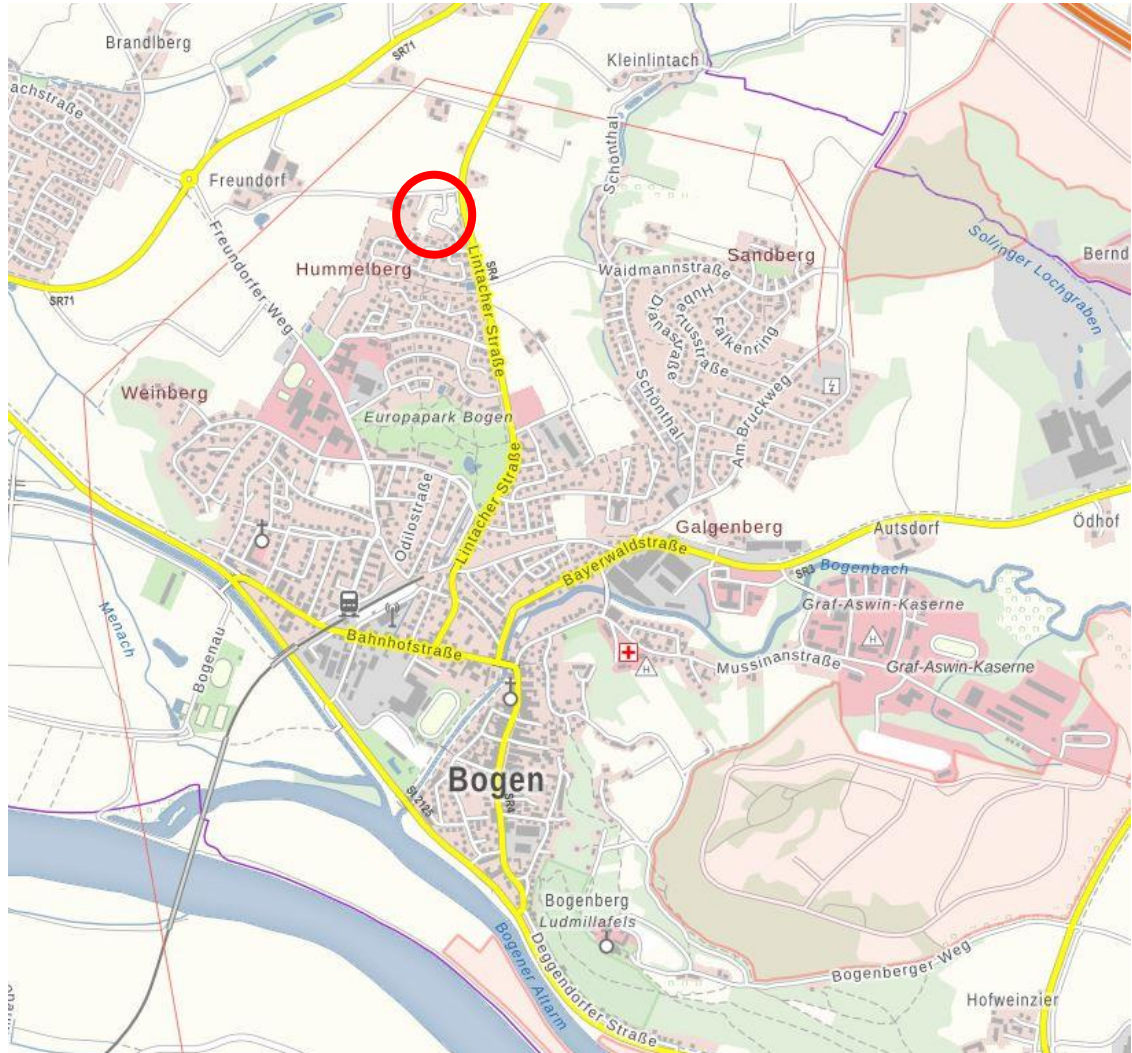


Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Bogen zwischen der Lintacher Straße und der Kreisstraße SR71.



Stadtplan Bogen

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr.: 875/62 (TF), 875/71; 875/72; 1011/2; 1011; 1011/4; 1011/15; 1011/16;

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,55 ha.

Nettobauland:	1,19 ha
Verkehrsfläche	0,28 ha
Grünfläche inkl. Gehwege	0,08 ha



Luftbild

2. Baubestand / baulicher Umgriff

Das Areal ist zum Teil bereits bebaut. 3 Wohngebäude bleiben im Bestand erhalten. Die übrigen Freiflächen werden für Bauparzellen aufgeteilt.

Begrenzt wird das Gebiet im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße, und im Osten bzw. Süden durch das bestehende Baugebiet „Humelberg V“ bzw. Humelberg IV“

3. Topografie

Das künftige Plangebiet liegt am höchsten Punkt auf ca. 367 m ü NHN im Osten und fällt in westlicher Richtung auf ca. 354 m ü NHN.



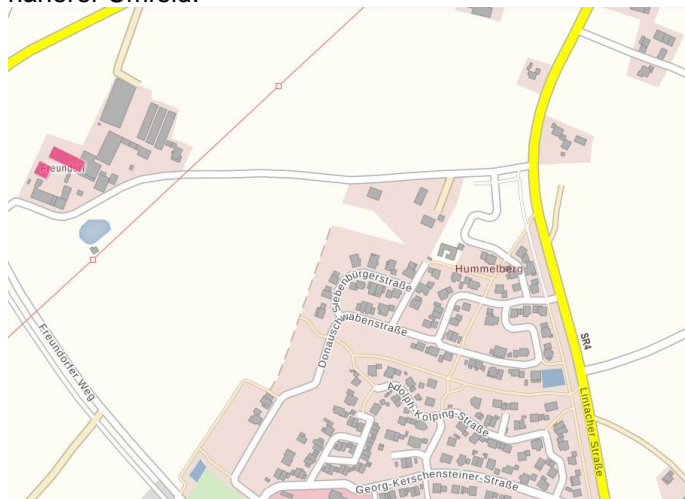
4. Altlasten/ Denkmalpflege

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der zum Teil bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

Nach Auskunft BayernAtlas ist innerhalb des Geltungsbereiches mit keinem Bodendenkmal zu rechnen.

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Nach Auskunft des BayernAtlas ist im Plangebiet kein Baudenkmal vorhanden, jedoch im näherer Umfeld.



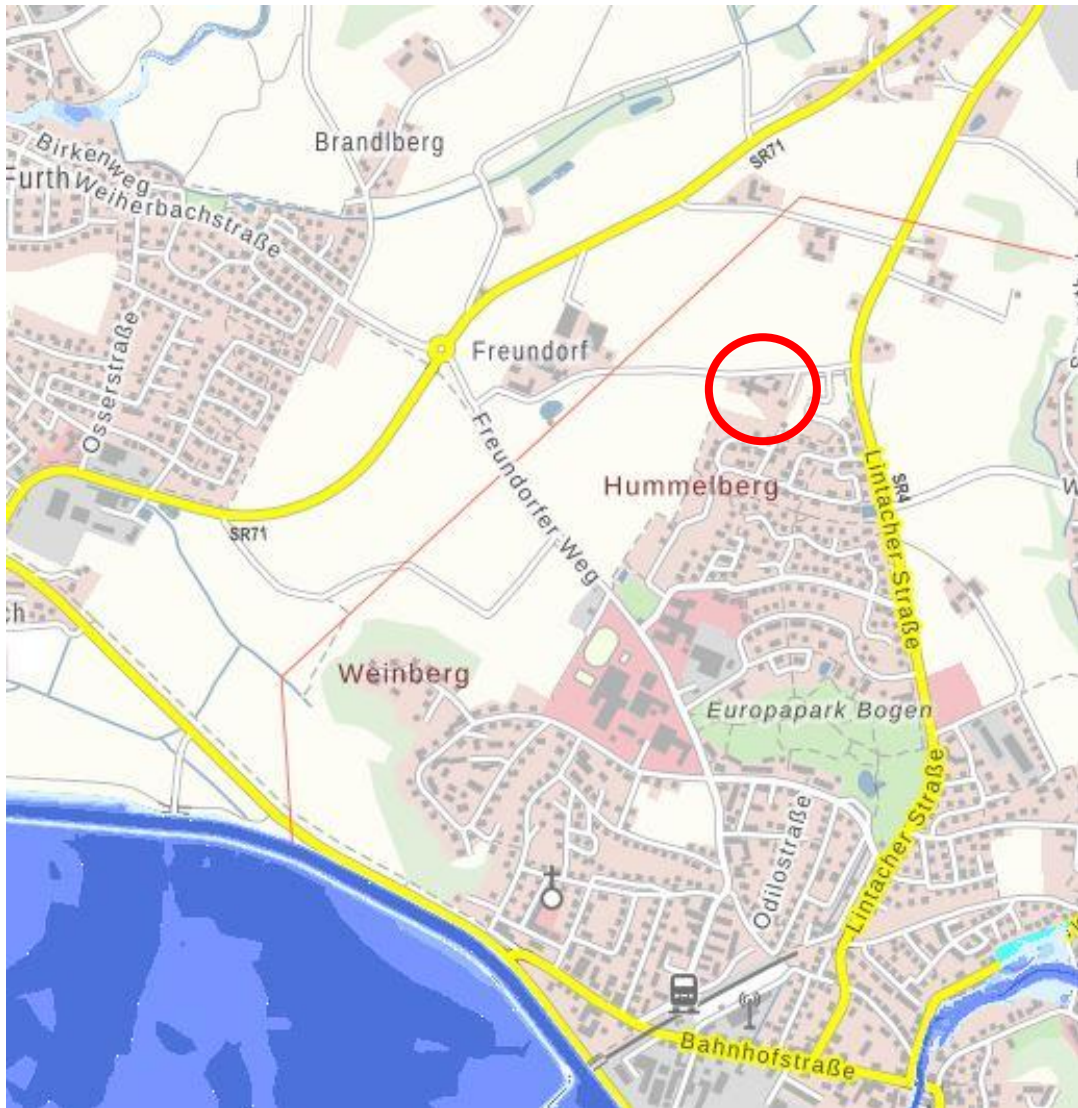
Auszug aus dem BayernAtlas

D-2-78-118-49; Freundorf 2; Stall

Ehem. Meierhof des Klosters Oberalteich, stattlicher, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Schopfwalmdach, einfache Putzfassade mit profiliertem Traufgesims, 1725/1727; Stallgebäude, lang gestreckter, erdgeschossiger Frackdachbau, bez. 1726.

D-2-78-118-49, Freundorf 2, Gutshaus, Klosterökonomie, Maierhof (Ganzer Hof), syn. Meierhof
Ehem. Meierhof des Klosters Oberalteich, stattlicher, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Schopfwalmdach, einfache Putzfassade mit profiliertem Traufgesims, 1725/1727; Stallgebäude, lang gestreckter, erdgeschossiger Frackdachbau, bez. 1726.

5. Hochwasser



Auszug aus dem BayernAtlas: Wassertiefen für HQ100

Das Plangebiet liegt außerhalb der HQ100 Linie.

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans besteht keine Vorbelastung durch Schallimmissionen.

Der im Westen gelegene, landwirtschaftliche Betrieb wurde trotzdem dahingehend berücksichtigen.

Zum westlich gelegenen Bauleitplanverfahren „Hummelberg VI“ wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf den bestehenden Betrieb durchgeführt.

Im Ergebnisse ist festzustellen, dass für die geplante und bestehenden Bebauung im Plangebiet Hummelberg VII keine Belastungen vorliegen.

D) Ver- und Entsorgung

1. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Anbindung an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Bogen. Das Abwasser wird der Kläranlage Bogen zugeführt und behandelt.

2. Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen; Die Einleitung in einen Regenwasserkanal ist vor Fertigstellung des Baugebietes Humelberg VI nicht möglich. Erst nach Erschließung der Baugebiete „Humelberg VI“ und „Weinberg I“ ist eine gemeinsame Ableitung des Niederschlagswasser möglich.

Bis dahin ist das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln;

Niederschlagswasser darf benachbarten Grundstücken nicht zugeleitet werden.

Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Rückhaltebehälter und Versickerungseinrichtungen darzustellen.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bogen.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk AG.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an den Durchgangsstraßen bereitzustellen.

6. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

E) Grünordnung

Das grünordnerische Konzept setzt sich durch die Entwicklung des bisherigen Baugebietes „Humelberg“ vorgegebenen Struktur fort.

Das neue Baugebiet ergänzt die Lücke zwischen den Baugebiete Humelberg IV und V und der Gemeindeverbindungsstraße im Norden. Die nördliche Randeingrünung des bestehenden Baugebietes „Humelberg IV“ wird für die verkehrliche Anbindung der Baugebiete nach Norden und Westen, Richtung zukünftiges Baugebiet „Humelberg VI“ verwendet und von den ursprünglich festgesetzten 13 m auf 4,50 m bzw. 5,50 m verschmälert.

An der Südwestecke des Baugebietes wird die großzügige Randeingrünung unterbrochen und eine Bauparzelle mit ca. 750 m² eingesetzt. Die westliche Randeingrünung bleibt bestehen.

Im neuen Baugebiet kann im Westen zur freien Landschaft hin auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet werden. Die Planung des Bebauungsplanes Humelberg VI befindet sich bereits in Planung und wird direkt an die Bebauung anschließen. Dieser Bereich wird nur kurzfristig den Ortsrand bilden.

Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen:

Entlang der Erschließungsstraße sind zur inneren Durchgrünung des Baugebietes Baumpflanzungen im Bereich des Mehrzweckstreifens festgesetzt. Die zulässigen Arten sind im Bebauungsplan definiert.

Pro Planzeichen I 6.1 ist ein Baum der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

Gliedernde Grünfläche:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung ist ein Baum 1. Wuchsgrößenklasse der Liste 1 oder 2. Wuchsgrößenklasse der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Der Anteil der Großbäume soll ca. 70%, der von Kleinbäumen ca. 30% betragen.

Die Pflanzstandorte sind nicht festgelegt, es ist jedoch durch eine gleichmäßige Verteilung sicherzustellen, dass die beabsichtigte Eingrünungswirkung erreicht werden kann.