



STADT BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA WEIHERWIESÄCKER III" DECKBLATT NR. 5

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 21.11.2011

Auftragnehmer:

HIW
HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24
e-mail: weny@architekten-hiw.de

**A) ANLASS UND ERFORDERNIS
DER PLANUNG**

1. Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Bogen hat vor ca. 10 Jahren für die bis dahin noch bebauungsfreie Fläche zwischen den Baugebieten "Hummelberg" und "Sandberg" einen großflächigen Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 24 ha ausgestellt.

Die Bebauung der südlichen Teilfläche ist zwischenzeitlich realisiert.

Die Stadt Bogen bemüht sich daher im nördlichen Anschluss Bauland bereitzustellen und kann aktuell auf eine Fläche von ca. 2,23 ha zugreifen.

Bedingt durch den Zuschnitt des zu erwerbenden Grundstückes und durch die geänderte verkehrstechnische Erschließung ist eine Anpassung des bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

Dabei sollen die bisherigen Erfahrungen der Stadt Bogen bei der Grundstücksnachfrage nach kleineren Baugrundstücken berücksichtigt werden. Insgesamt jedoch werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung beibehalten.

2. Größe des Plangebietes

Geltungsbereich des Deckblattes	22.468 m ²
Baufläche	14.760 m ²
Verkehrsflächen	3.234 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.474 m ²



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"WEIERWIESÄCKER III"

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"WEIERWIESÄCKER III"
DECKBLATT NR. 5

3. Örtliche Situation



Blickrichtung Nordwesten (von Ganghoferstraße aus)



Blickrichtung Norden (von Ganghoferstraße aus)



Blickrichtung Nordosten (von Lintacher Straße aus)

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über zwei Straßenstiche, die in Ost-West Richtung durch eine verkehrsbedingte Platzaufweitung verbunden sind.

Eine mögliche Verlängerung der östlichen Wohnstraße bei einer künftigen Baugebietserweiterung ist berücksichtigt. (Dient derzeit als Hofdurchfahrt zu dem nördlich gelegenen Anwesen)

4.2 Weitere Ver- und Entsorgungen analog Bebauungsplan

B) UMWELT UND LANDSCHAFT

1. Planungsziele und Planinhalt

Das Deckblatt zum Bauungs- und Grünordnungsplan ändert einige Festsetzungen in einem 2,23 Hektar umfassenden Areal innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Weiherwiesäcker". Dabei soll im Wesentlichen eine kleinteiligere Struktur im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden. Umfang und Dichte der baulichen Nutzung bleiben weitgehend unverändert. Geprüft werden die Auswirkungen der Planänderungen auf die Umwelt. Diese sind dargelegt in Tabelle 1.

2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Wirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Dabei wurden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen berücksichtigt.

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Verminderung Bauland zugunsten Grünfläche 0,5 ha				O	O				
Bau										
Betrieb	Immissionsorte Innenraum teilweise näher an Straße	O								

Nachfolgend werden die Zustände der betroffenen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen:

Das geplante Baugebiet wird zwischen 25 und 42m an die Fahrbahn der Lintacher Straße heranreichen, mit den überbaubaren Grundstücksflächen ca. 28 bis 47m. Im rechtskräftigen B-Plan betragen diese Entfernungen 23 bis 42m bzw. 26 bis 64m. Der kürzeste Abstand hat sich also etwas vergrößert; allerdings liegen größere Teile nun näher als vorher an der Schallquelle.

Auswirkungen der geänderten Planung: Die Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurden analog zur bisherigen Planung beibehalten. Aufgrund der vergrößerten Mindestabstände ist daher mit keinen stärkeren Schallbelastungen an den Immissionsorten innerhalb von Wohnungen und in den Außenwohnbereichen zu rechnen. Andere Umweltmerkmale der Menschen sind nicht betroffen. Bewertung: keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Hier sind mangels relevanter Wirkfaktoren der Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bauland und Straßenerschließung reduzieren sich um ca. 0,05 Hektar Fläche zugunsten von Grünflächen mit geringerer Eingriffsintensität. Diese Änderung ist marginal und wird eher weniger ungünstige Wirkungen auf den Boden hervorrufen; daher mäßig erhebliche Verbesserung in geringem Umfang.

Schutzgut Wasser

Bauland und Straßenerschließung reduzieren sich um ca. 0,05 Hektar Fläche zugunsten von Grünflächen mit geringerer Eingriffsintensität. Diese Änderung ist marginal und wird eher weniger ungünstige Wirkungen auf den Boden hervorrufen, die Fläche steht auch für Maßnahmen des Regenwasserrückhaltes zur Verfügung. Daher ergeben mäßig erhebliche Verbesserungen in geringem Umfang.

Schutzgüter Luft und Klima

Hier sind mangels relevanter Wirkfaktoren der Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Hier sind mangels relevanter Wirkfaktoren der Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Kulturgüter und Sachgüter

Kulturgüter oder Sachgüter im Sinne der Umweltdefinition sind von der Planung nicht betroffen.

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

In diesem Fall würde der rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt mit geringfügig stärkeren beeinträchtigenden Umweltauswirkungen.

5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung verursacht keine Beeinträchtigungen über das bisherige Maß hinaus. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6. Planungsalternativen

waren nicht veranlasst.

7. Monitoring

Unerwartete Umweltwirkungen aufgrund der Planänderung sind nicht absehbar.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planänderung führt aufgrund mangelnder Einwirkungen auf die Umwelt beziehungsweise eher verbessernder Wirkungen zu keinen ungünstigen Auswirkungen auf die Umwelt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

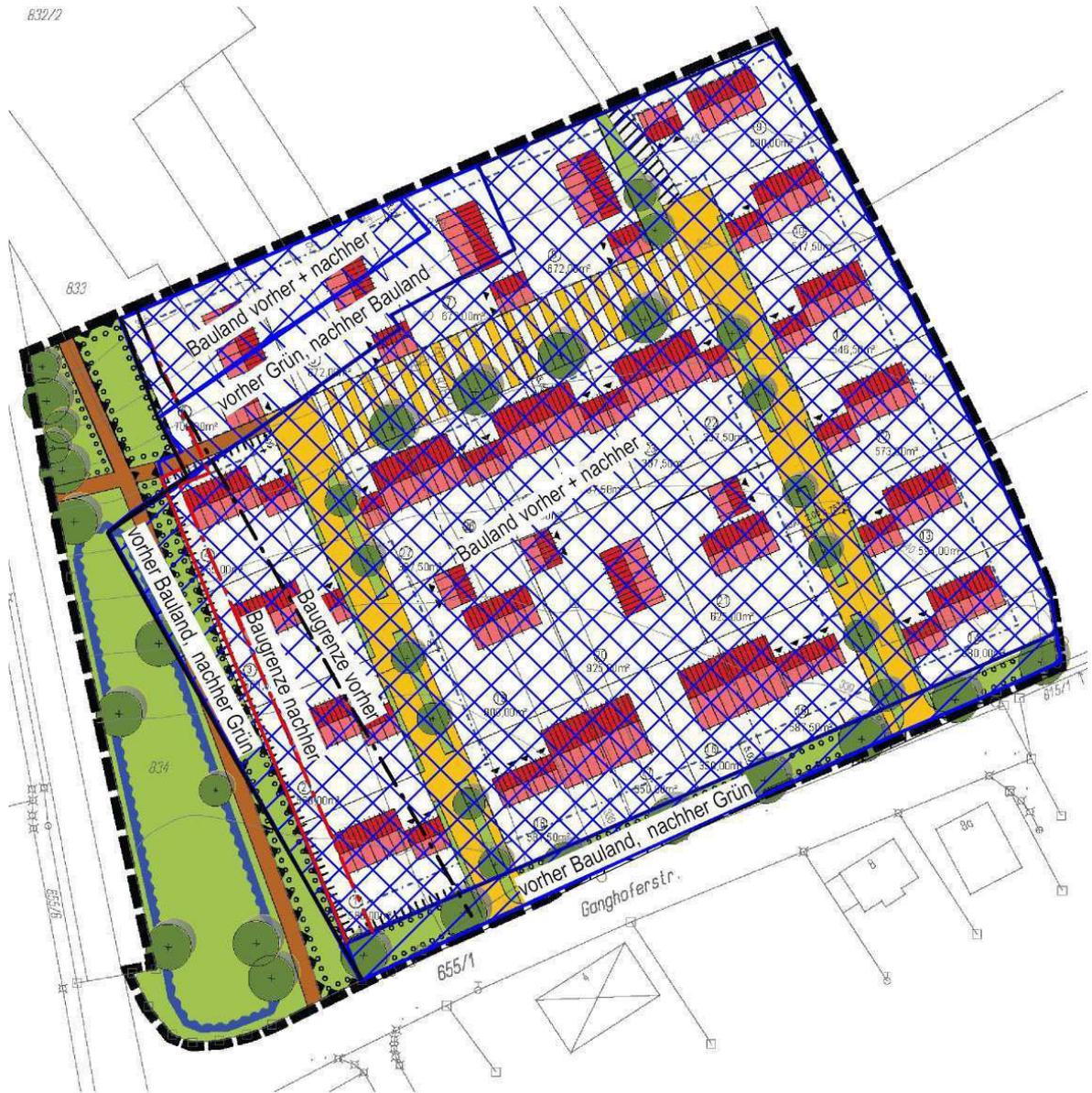
aufgestellt: 21.11.2011

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

G+2S
Garnhartner + Schober + Spörl
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner
Böhmerwaldstraße 42
94469 Deggendorf

Anhang 1

Abbildung 1: Bilanz vorher / nachher



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach PLanzV

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

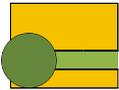


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche
incl. Straßenbegleitgrün und
Geh- und Radweg

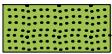


öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Geh- und Radweg

9. Grünflächen



öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

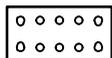


Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume zum Anpflanzen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß Planeinschrieb

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplan - Deckblattes



Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, aktiv



Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, passiv (siehe textl. Festsetzungen Bebauungsplan T1.9)



Lärmschutzwall: wirksame Höhe mind. 2,00 m
vorgeschlagen wird:
Erdwall Höhe 1,00 m
Palisaden mit Hinterpflanzung 1,00 m



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen mit sickerfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten ist zulässig.

2. Bauweise

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m

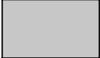
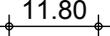
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Gelände

Aufschüttungen sind bis zur Oberkante Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstückes zulässig.

Alle weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes " WA Weiherwiesäcker III" gelten unverändert!

HINWEISE

1.  bestehende Gebäude
2.  Schemabaukörper geplant
3.  Garage geplant
4.  Höhengschichtlinien
5.  geplante Maßangaben in m
6.  Parzellennummer
7. 585,00 m² Größe der Grundstücke
8.  Schnittlinien Straßenquerschnitte
9.  bestehende Grundstücksgrenzen

10. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

11. Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Bei festgesetzten Bepflanzungen ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

12. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

13. Streusalz / ätzende Streustoffe

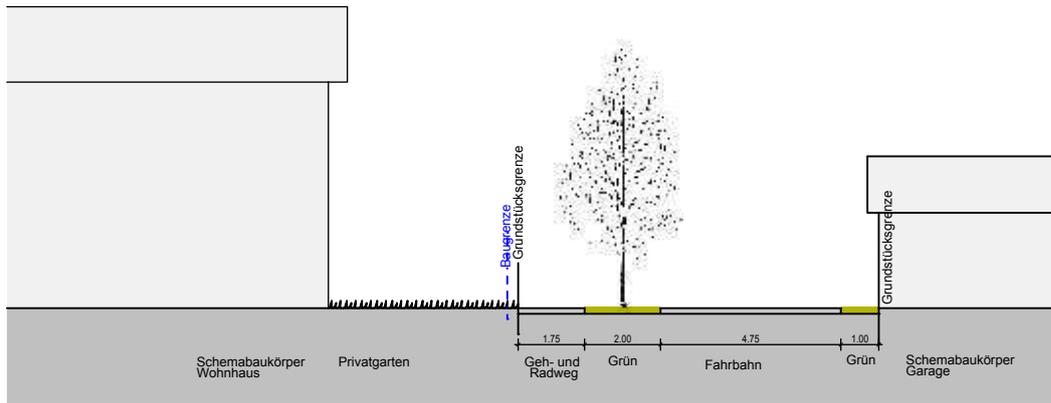
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

14. Landwirtschaft

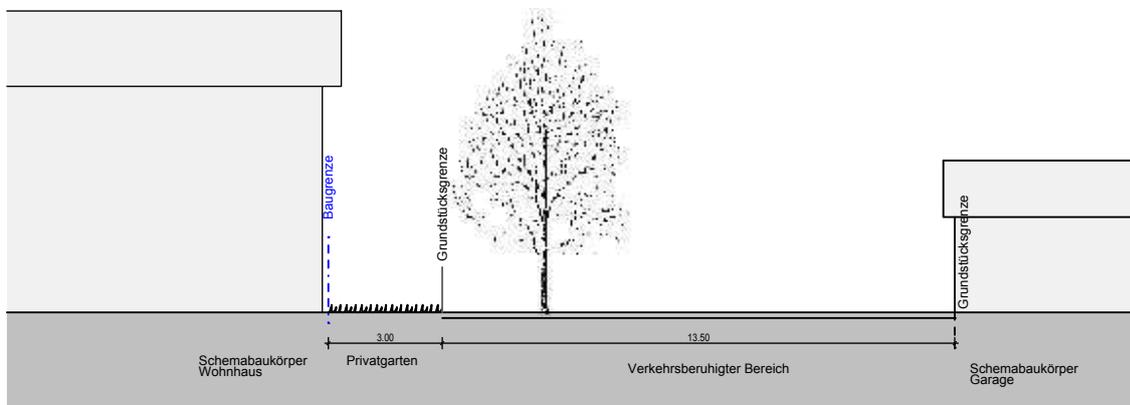
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Alle weiteren Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WA Weiherwiesäcker III" gelten unverändert!

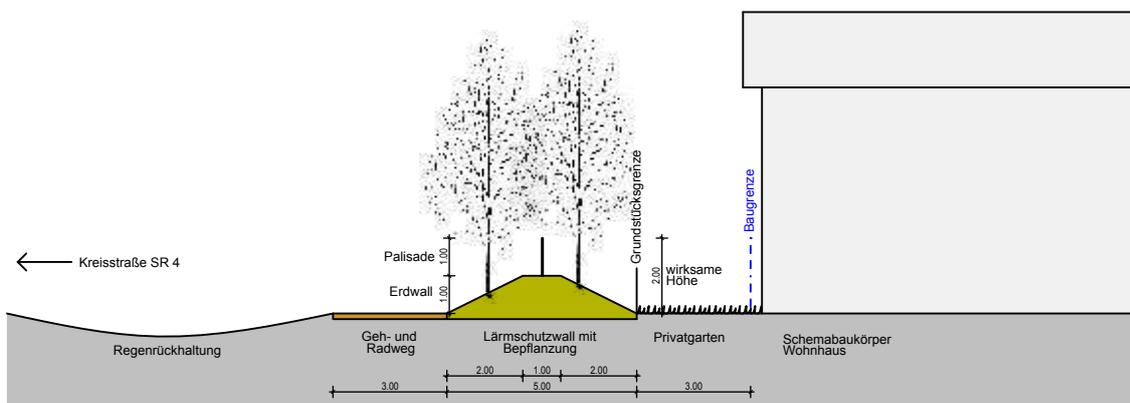
Systemanschnitte Straßenraum / Lärmschutzwall



Straßenschnitt A - A



Straßenschnitt B - B



Schemaschnitt Lärmschutzwall

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplan - Deckblattes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit von 09.09.2011 bis 10.10.2011 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 21.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2011 bis 09.01.2012 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.01.2012 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2011 als Satzung beschlossen.

Bogen,

Schedlbauer
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan - Deckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan - Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Bogen,

Schedlbauer
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplan - Deckblattes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit von 09.09.2011 bis 10.10.2011 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 21.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2011 bis 09.01.2012 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.01.2012 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2011 als Satzung beschlossen.

Bogen

02.03.2012



Schedlbauer
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan - Deckblatt wurde am 05.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan - Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Bogen,

05.03.2012



Schedlbauer
1. Bürgermeister