Stadt Bogen

Änderung des Flächennutzungsplan Nr. 13 der Stadt Bogen

Begründung

Datum: 28.03.2014

Auftragnehmer:

miazga + miazga
architekten

georg-kelnhofer-straße 6
94315 straubing
tel 09421-97496 88
fax 09421-97496 68
architekten@miazga.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterungen
1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck
1.2 Geltungsbereich

2. Bestandsaufnahme und Bewertung
2.1 Lage und Bewertung der angrenzenden Bereiche
2.2 Topographie
2.3 Bodenbeschaffenheit
2.4 Denkmalschutz

3. Übergeordnete Planungen
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

4. Planungsziele
4.1 Planungsziele

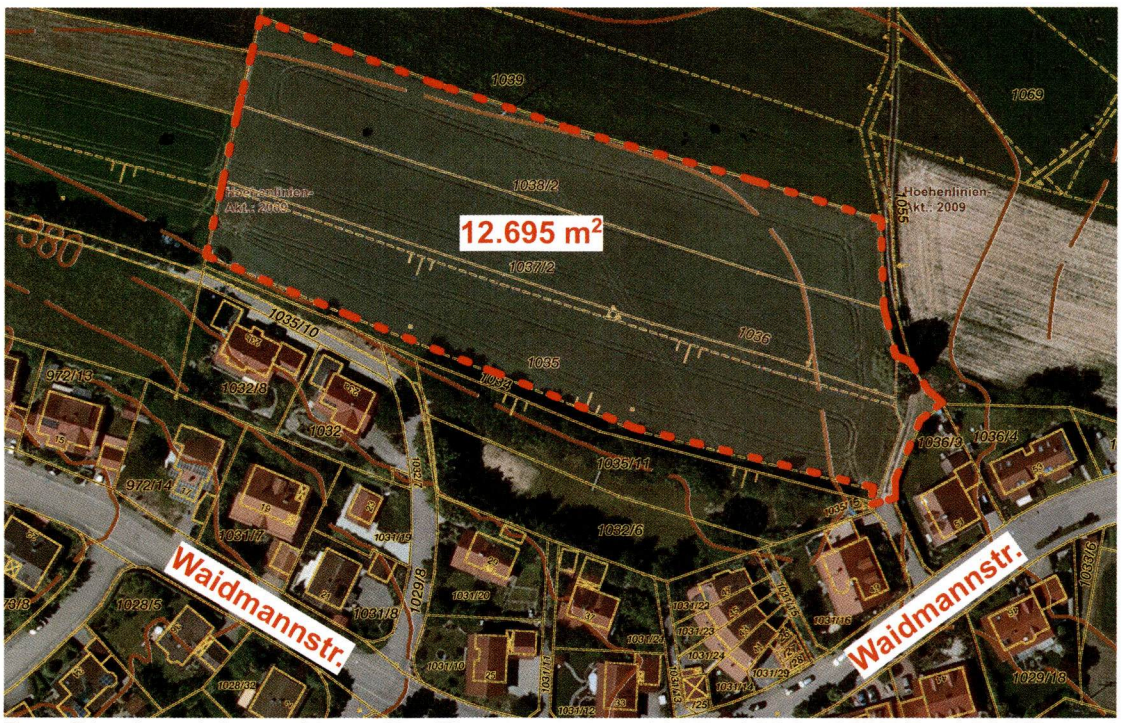
5. Zusammenfassung Umweltbericht

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck

Die Stadt Bogen ist aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein attraktiver Wohnstandort mit ständiger Baulandsnachfrage. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sandberg III“ sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 13 der Stadt Bogen mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Geltungsbereich



Der Planbereich umfasst die Flurnummern 1035, 1036, 1037/2, 1038/2 und Teile von 1055 der Gemarkung Bogen mit einer Gesamtfläche von 12.695 m^2.
Luftbild M 1:2000

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Bewertung der angrenzenden Bereiche

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand und befindet sich im direkten Anschluss das bestehende Baugebiet „WA Sandberg“. Im bestehenden Baugebiet „WA Sandberg“ befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Im Süden befindet sich unterhalb der bewachsenen Böschung ein Bolzplatz.
Die Freiflächen im Westen, Norden und Osten sind gem. Landschaftsplan Teil der Landschaftseinheit „Hecken- und Rankenlandschaft“.

2.2 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in Kuppenlage, mit entlang der Südgrenze verlaufender südexponierter Geländekante, welche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.

2.3 Bodenbeschaffenheit
Laut Übersichtsbodenkarte kommen im Planungsgebiet „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis)" vor. Quelle: Übersichtbodenkarte M 1:25.000 auf www.bis.bayern.de

2.4 Denkmalschutz
Im Planungsgebiet wurden bereits Ausgrabungen durch das Landratsamt Straubing- Bogen durchgeführt und dokumentiert.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung
Die Stadt Bogen ist in im Regionalplan der Region Donau-Wald (12) als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ferner liegt die Stadt Bogen im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Einschränkungen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

4. Planungsziel

4.1 Planungsziel
Mit der Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von einer Fläche für die Landwirtschaft mit Bodendenkmälern in eine Wohnbaufläche soll die Grundlage geschaffen werden, hier ausschließlich Wohngebäude zu errichten.

5. Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sandberg III" wurde ein Umweltbericht erstellt.

Zusammenfassung:
Am nördlichen Ortsrand von Bogen ist im Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet „Am Sandberg II" die Ausweisung eines neuen, ca. 1,27 ha großen Wohngebietes geplant. Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich in Kuppenlage des „Sandberges".

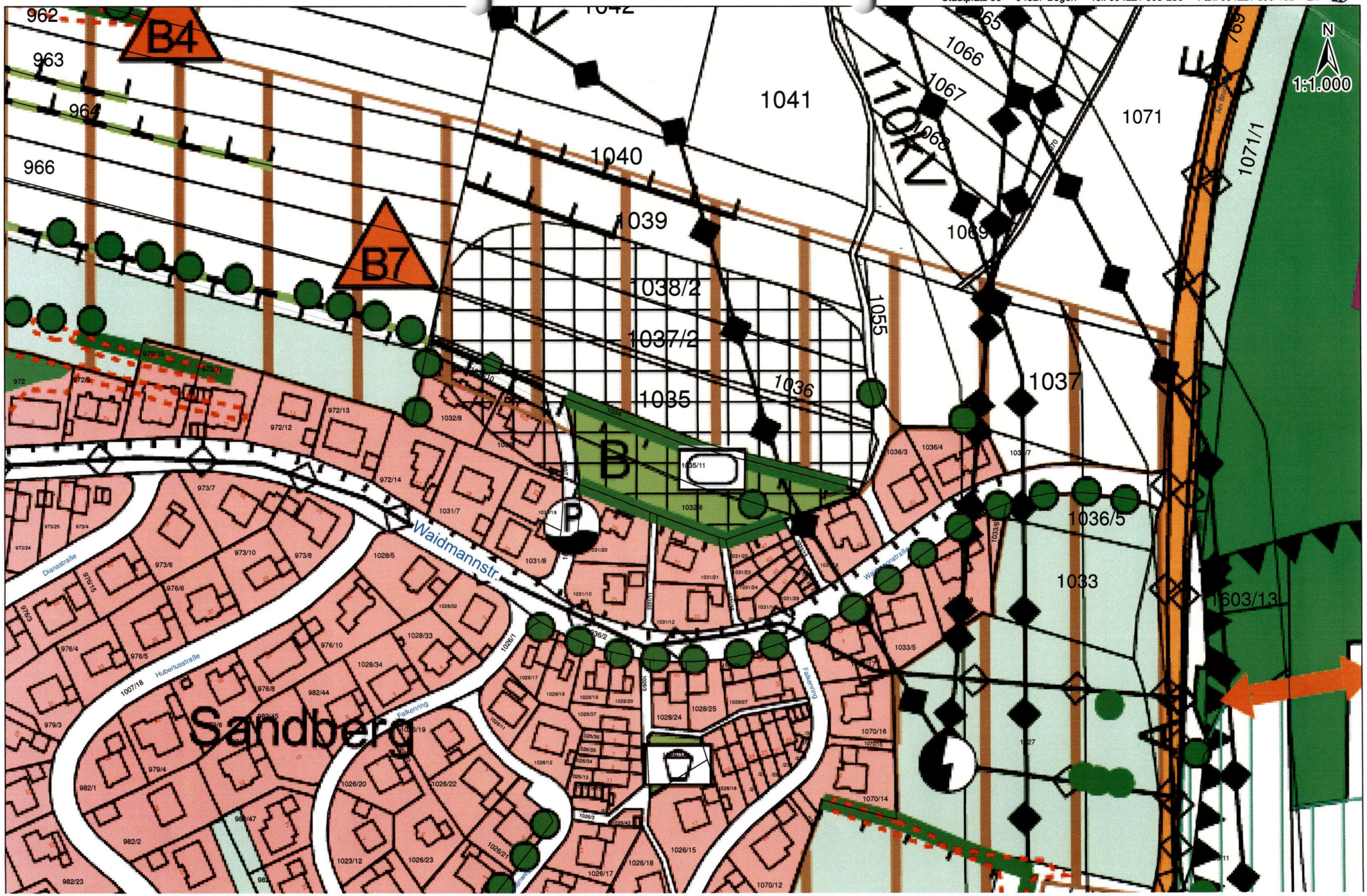
Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen (geringe Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials). Allerdings ist die Bebauung der Kuppenlage des „Sandberges" mit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.
Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt
(z.B. Begrenzung der Bauhöhen, hoher Freiflächenanteil, Eingrünung der neuen Ortsrandlage im Westen und Norden). Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden" sowie „Orts- und Landschaftsbild" werden durch die

Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsfläche kompensiert.

Bei der geplanten Baugebietsgröße sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch (Erholung, Lärm), Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima oder Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild" und hier speziell der exponierten Kuppenlage ist auf eine angemessene Rand- und innere Durchgrünung des Baugebietes zu achten.

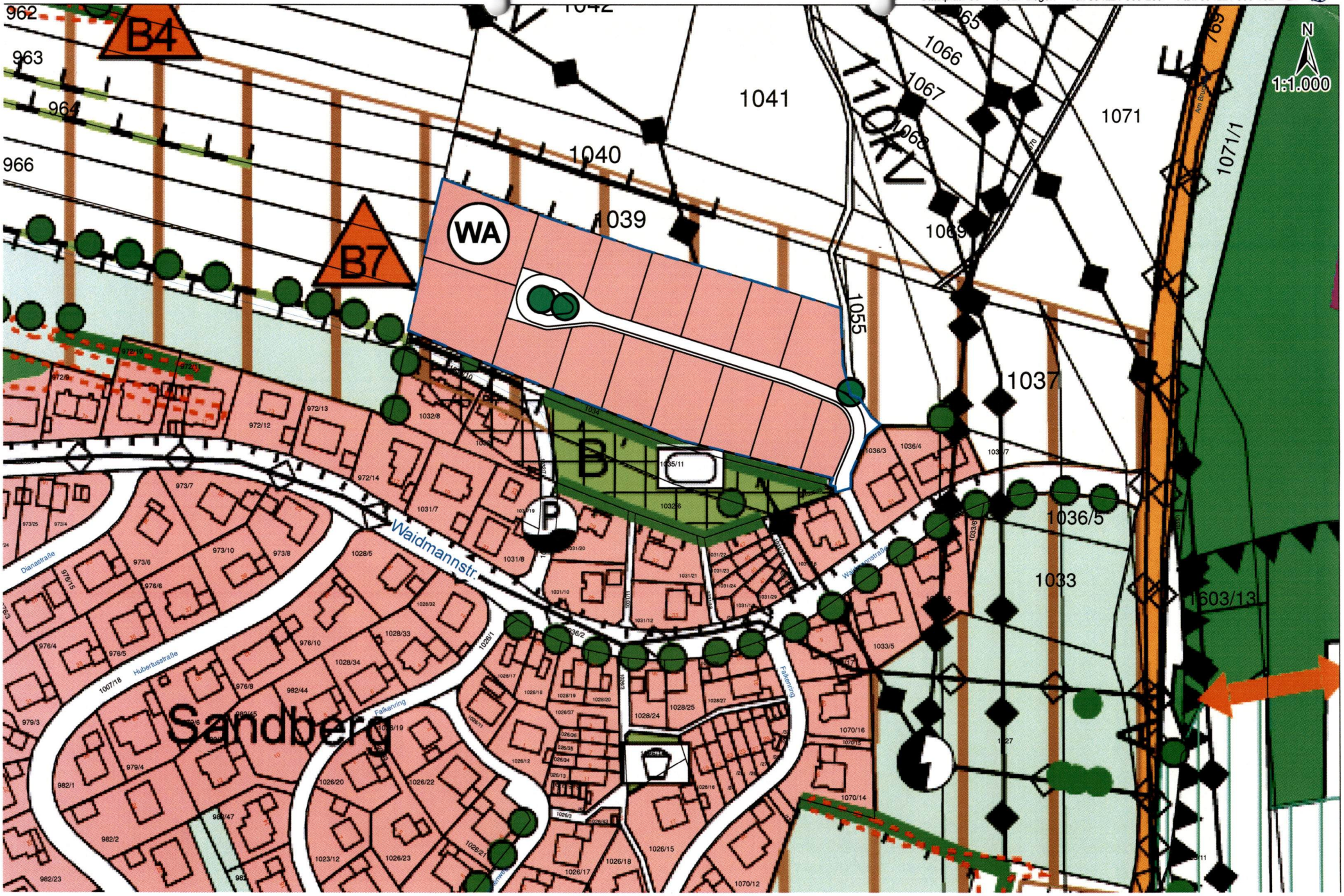
aufgestellt 28.03.2014

Stadt Bogen
Stadtplatz 56 94327 Bogen Tel. 09422 / 505-230 Fax. 09422 / 505-182



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Nr. 13 der Stadt Bogen **M 1:1000**

Stadt Bogen
Stadtplatz 56 94327 Bogen Tel. 09422 / 505-230 Fax. 09422 / 505-182



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.06.2013 beschlossen den Flächennutzungs- und landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 13 zu ändern.

Der Beschluss wurde am 02.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben gleichzeitig in der Zeit vom 2.09. bis 04.10.2013 stattgefunden.

Der Entwurf des Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom 22.01.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der vom 29.01. bis 03.03.2014 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Mit Beschluss vom 12.03.2014 wurde das Deckblatt in der Fassung vom 22.01.2014 festgestellt.

Bogen, 16.04.2014

Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Genehmigt durch das Landratsamt Straubing Bogen mit Bescheid vom 15.07.14, Az. 41-610

Straubing, 15.07.14

Landratsamt Straubing - Bogen

Fischer-Rentel
Regierungsrätin

Ausgefertigt am.....

Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Bekannt gemacht am 28.07.2014. Mit der Bekanntmachung wurden die Deckblätter wirksam.

Bogen, 28.07.2014

Schedlbauer
Erster Bürgermeister