

STADT BOGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "BRUCKWEG"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Entwurf

Auslegungsplan

Datum: 31.08.2007

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung

2. Planungsvorgaben

- 2.1 Raumordnung und Landesplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planungsgebietes

- 3.1 Örtliche Situation
- 3.2 Größe / Topographie
- 3.3 Baubestand / Altlasten

4. Planungskonzept

- 4.1 Städtebau und Grünordnung
- 4.2 Immissionsschutz

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

- 5.1 Verkehr
- 5.2 Energieversorgung
- 5.3 Trink- und Löschwasserversorgung
- 5.4 Abwasserbeseitigung
- 5.5 Abfallentsorgung

6. Umweltbericht

- 6.1 Zusammenfassung Umweltbericht
- 6.2 Beschreibung der Planung
- 6.3 Reichweite und Methoden der Prüfung
- 6.4 Wirkfaktoren der Planung
- 6.5 Ziele des Umweltschutzes
- 6.6 Derzeitiger Umweltzustand
- 6.7 Umweltauswirkungen der Planung /
Eingriffsbewertung

7. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

**8. Maßnahmen zur Überwachung der
Plandurchführung**

9. Anlagen

- Flächenbilanz Grundstücke
- Bemessungsfläche Eingriffsbilanzierung
- Abbuchung Ökokonto Ö 6 der Stadt Bogen
- Flächenbilanz Grundstücke

*Entwurf
Auslegungsplan*

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bogen beabsichtigt auf einer innerstädtischen, jedoch bebauungsfreien Fläche ein kleines Wohnbaugebiet mit ca. 15 Bauparzellen auszuweisen. Das Areal gehörte ursprünglich zum Umgriff eines landwirtschaftlichen Anwesens. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die künftige Nutzungsart und die Erschließung sichergestellt werden.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Bogen ist einer der Hauptorte des Landkreises Straubing-Bogen und ist im LEP als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Mittelzentren sind neben ihrer Funktion als bedeutende Einzelhandelsstandorte und eigenständige Arbeitsmärkte vor allem auch Siedlungsschwerpunkte mit einem entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Bogen hat aktuell einen neuen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan erstellen lassen. Die Fläche des Bebauungsplanes ist darin bereits als Teil eines großflächigen Wohnbaugebietes dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bogen.

Entwurf
Auslegungsplan

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Örtliche Situation



Entwurf
Auslegungsplan

3.2 Größe / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 12.650,00 m².

Das Gelände fällt leicht in Nord-Süd Richtung.

3.3 Baubestand / Altlasten

Auf dem überplanten Grundstück befinden sich derzeit noch die Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Der seit Jahren ungenutzte Gebäudekomplex ist zum Abbruch vorgesehen.

Bei ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude (Wohn-Stallgebäude: konventioneller Mauerwerksbau, Nebengebäude: Mauerwerksbau bzw. Holzkonstruktion) kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebau und Grünordnung

Das Baufeld ist eine der letzten Freiflächen im ansonsten bereits bebauten städtischen Siedlungsgefüge. Aufgrund seiner Nähe zur Stadtmitte und zu den zentralen städtischen Einrichtungen ist eine gute Akzeptanz des Baugebietes mit entsprechender Nachfrage der Bauparzellen zu erwarten.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Bauformen kann von überwiegend eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ausgegangen werden. Diese Bebauung entspricht der im Umgriff bereits vorhandenen Siedlungsstruktur. Im Bebauungsplan wurde zur Sicherung der aufgelockerten Siedlungsstruktur eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf die Festsetzung von Firstrichtungen kann verzichtet werden, sie ist auf Grund der Erschließungssituation und der Grundstückszuschnitte zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes nicht erforderlich.

Alle Grundstücke verfügen über die Möglichkeit sich Süd- oder Südwest orientierte Gartenbereiche zu schaffen. Für die passive Nutzung der Sonnenenergie bestehen bei allen Parzellen gute bis optimale Voraussetzungen bei der Gebäudesituierung und entsprechende Spielräume bei der festgesetzten Dachneigung.

Die Aufweitung der Anliegerstraße zu einem kleinen Platz in der Mitte des Baugebietes trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Gleichzeitig stärkt der kleine Platz die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes und fördert die Identität des Wohnquartiers.

Aus dem Baugebiet führen vom Fahrverkehr getrennte Fußwege in die angrenzenden Siedlungsgebietes. Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wurden Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraße festgesetzt. Die beiden markanten Linden mit dem Hofkreuz bei der Straße „Am Bruckweg“ bleiben erhalten. Zur Sicherung des engeren Schutzbereiches (Wurzelbereich) wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.2 Immissionsschutz

Das Baugebiet wird im Osten von der stark befahrenen Straße "Am Bruckweg" begrenzt. Eine vom Landratsamt Straubing-Bogen auf der Basis der Verkehrszählungsdaten des Jahres 2000 durchgeführte und für das Jahr 2020 prognostizierte Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 nicht eingehalten werden können. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung der 16. BImSchV können ab einem Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Baugebietes und der bestmöglichen Ausnutzung des Areals (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) hält die Stadt Bogen einen Mindestabstand von 12,0 m zum Fahrbahnrand bei zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für ausreichend. Als Kompensationsmaßnahme werden im Bebauungsplan für die vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenflächen Fenster der Schallschutzklasse 3 mit schallgedämmter Dauerlüftung festgesetzt.

5. Ver- Entsorgung des Baugebietes

5.1 Verkehr

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung der Anliegerstraße an die städtische Hauptsammelstraße „Am Bruckweg“. Mit Ausnahme der Parzellen 5, 14 und 15 werden alle Baugrundstücke über die neue Anliegerstraße erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung der Parzelle 5 erfolgt über den „Schönthalring“. Um den Erschließungsaufwand insgesamt gering zu halten und private Stichstraßen zu vermeiden, werden die Parzellen 14 und 15 von der Straße „Am Bruckweg“ aus erschlossen. Auch in dem bereits bestehenden Siedlungsgebiet werden Wohngebäude direkt über die Straße "Am Bruckweg" erschlossen.

5.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Bogen GmbH sichergestellt. Der Standort der erforderlichen Trafostation wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entwurf
Auslegungsplan

5.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von der Stadtwerke Bogen GmbH aus den Versorgungsleitungen im Bereich „Am Bruckweg“ und „Schönthaler Weg“ übernommen. Lage und Anzahl der für die Löschwasserversorgung erforderlichen Hydranten werden bei der Projektplanung ermittelt und in Absprache mit den Stadtwerken festgelegt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der umliegenden Bebauung erfolgt im Mischsystem. Die Schmutzwässer des neuen Baugebietes werden über das best. Kanalnetz in die städtische Kläranlage entsorgt. Um das Mischsystem so wenig wie möglich mit Niederschlagswasser zu belasten soll nicht verunreinigtes Oberflächenwasser aus den Privatgrundstücken in Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Die privaten Zisternen werden mit einer integr. Schwimmdrossel ausgestattet, um zusätzlich zum Speichervolumen ein freies Rückhaltevolumen sicherzustellen (Die Sicherung dieser Regenwasserzisternen erfolgt in den Kaufverträgen der Grundstücke).

Die Überläufe der Zisternen werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

5.5 Abfallentsorgung

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

6. Umweltbericht

6.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Festsetzungen des Planentwurfes wurden entsprechend ihrem Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung unterzogen; eine Prüfung von Alternativen war nicht angezeigt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits mit ihrer grundsätzlichen Eignung als Wohnbaugebiet enthalten. Erhebliche Auswirkungen der Planumsetzung sind für das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt (Verminderung der Neubildungsrate) sind wenig erheblich. Bei den übrigen Schutzgütern ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen.

Entwurf
Auslegungsplan

6.2 Beschreibung der Planung

6.2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Wie eingangs dargestellt, dient die Baugebietsausweisung primär dazu, in innerstädtischer Lage neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

6.2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Keine Untersuchung weiterer Planungsalternativen.

6.2.3 Festsetzungen des Planes siehe Planzeichnung

6.3. Reichweite und Methoden der Prüfung

6.3.1 Inhaltliche und räumliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Auswirkungen auf Boden, Pflanzen und Tierwelt wurden auf die beplante Fläche begrenzt. Aufgrund der Lage zwischen stark befahrenen Straßen und bestehender Bebauung ist von keinen wesentlichen Wechselwirkungen nach außen auszugehen. Beim Boden ist eine sach- und normgerechte Behandlung zu unterstellen. Ebenso wird nach ordnungsgemäßigem Abbruch der bestehenden Gebäude eine Altlastenfreistellung des Grundstückes angenommen.

Für das Schutzgut Mensch sollten die Einwirkungen des von der Straße "Am Bruckweg" ausgehenden Verkehrslärms auf die Wohnbebauung untersucht werden. Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Lokalklima sind nicht zu erwarten und werden daher nicht weiter untersucht.

6.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltzustand wurde verbal-argumentativ gemäß den Kriterien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung analysiert und bewertet. Die sonstigen Schutzgüter der Umweltprüfung sowie die Wechselwirkungen wurden anhand geeigneter Kriterien dargelegt. Die Auswirkungen und ihre Erheblichkeit wurden anhand der Wirkfaktoren und Wirkungszusammenhänge analysiert, dargelegt und bewertet.

6.3.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Keine

Entwurf
Auslegungsplan

6.4. Wirkfaktoren der Planung

6.4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Befestigung, Überbauung
2. Gebäudedimension, Gebäudehöhe
3. Geländeabtrag
4. Dach- und Oberflächenentwässerung

6.4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

5. Abbruch der best. Hofstelle
6. Bodenbewegung zur Herstellung des Geländes
7. Errichtung von Gebäuden und Freianlagen

6.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

8. Ziel- und Quellverkehr

6.5. Ziele des Umweltschutzes

Gesammeltes gering verschmutztes Regenwasser soll möglichst breitflächig dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Dieses Ziel wird weitest möglich erreicht. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

6.6. Derzeitiger Umweltzustand

Das ehemals landw. genutzte Anwesen steht derzeit leer. Die Freiflächen werden extensiv als Grünland genutzt.

Entwurf
Auslegungsplan

6.7. Umweltauswirkungen der Planung / Eingriffsbewertung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen. Das Ergebnis zeigt, dass allenfalls mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit
Klima	keine	gering	gering
Boden	gering	keine	gering
Grundwasser	keine	keine	keine
Oberflächenwasser	keine	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	keine	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine
Landschaft	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	gering

Entwurf
Auslegungsplan

Aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Flora, Vegetation und Fauna sind keine erheblichen Auswirkungen durch Überbauung, Befestigung und Entwässerung des Gebietes zu erwarten.

Die Fläche ist aufgrund ihrer innerstädtischen Lage derzeit bereits ohne nennenswerte Ertragsfunktion für die Landwirtschaft.

Die Versiegelung führt in Teilbereichen zu einem beschleunigten Abfluss anfallenden Regenwassers.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind angesichts der Lage im direkten Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die zulässigen Wohngebäude nicht negativ beeinträchtigt.

Sachgüter gehen durch den Abbruch der landw. Hofstelle verloren. Kulturgüter wären beim Auffinden von Bodendenkmälern betroffen (derzeit keine Hinweise).

7. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Das Baugebiet ist als Gebiet geringer Bedeutung einzustufen. Nach der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors ist ein Wert von 0,2 anzusetzen. Derzeit bereits bebaute bzw. befestigte Bereiche werden nicht in die Berechnung einbezogen. Die Bemessungsfläche ist in der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze dargestellt.

Kompensationserfordernis:
Bezugsfläche F_1 $10.572 \text{ m}^2 \times 0,2 = 2.114 \text{ m}^2$

Die Fläche wird vom Ökokonto Ö 6 der Stadt Bogen mit einem Kompensationsfaktor von 1,7 abgebucht.
Reale Ausgleichsfläche 1.244 m^2 .

8. Maßnahmen zur Überwachung der Plandurchführung

Mögliche erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Auf ein Monitoring kann deshalb verzichtet werden.

Anlage Flächenbilanz

Geltungsbereich:	12.489 m ²
Flächen Fl. Nr. 997	
Nettobauland:	9.736 m ²
Verkehrsfläche inkl. Fußweg und Straßenbegleitgrün:	1.725 m ²
öffentliche Grünfläche:	210 m ²
Flächen an der Straße "Am Bruckweg"	
Geh- und Radweg:	476 m ²
Verkehrsfläche:	62 m ²
öffentliche Grünfläche:	228 m ²

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

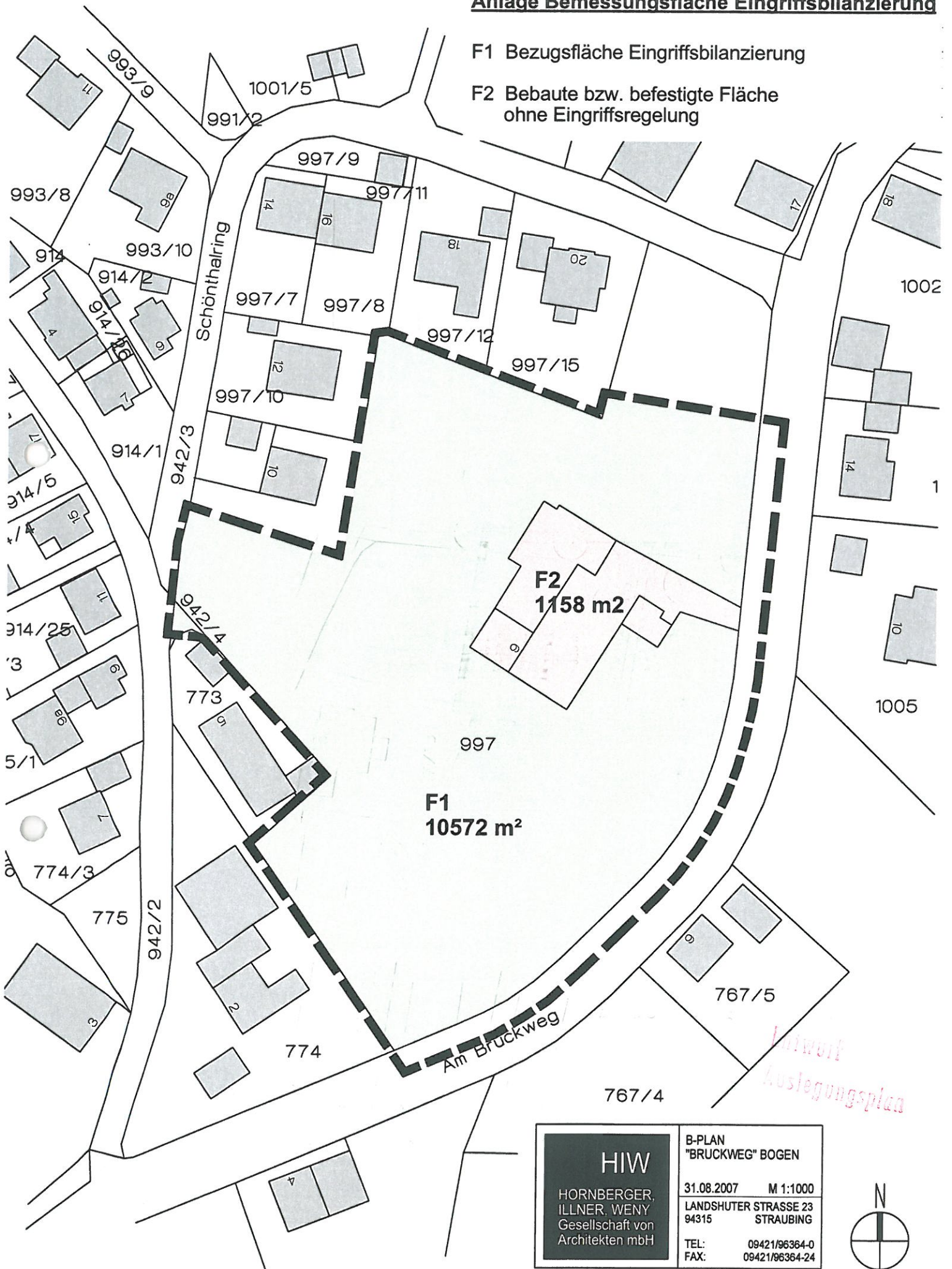
B-PLAN
"BRUCKWEG" BOGEN
31.08.2007 M 1:1000
LANDSHÜTER STRASSE 23
94315 STRAUBING
TEL: 09421/96364-0
FAX: 09421/96364-24



Anlage Bemessungsfläche Eingriffsbilanzierung




F1 Bezugsfläche Eingriffsbilanzierung

F2 Bebaute bzw. befestigte Fläche ohne Eingriffsregelung











HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	B-PLAN "BRUCKWEG" BOGEN	
	31.08.2007	M 1:1000
	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING	
	TEL:	09421/96364-0
	FAX:	09421/96364-24





-  Ruderaflur
-  befestigte Fläche
-  Kiesweg

Planung:

-  neuer Bachlauf nach Öffnung der Verrohrung
-  neue Böschungsoberkante nach Uferabflachung
-  neue Uferbereiche (Entwicklungsziel: Röhricht und Hochstaudenflur)
-  - Abtrag von Oberboden und Wiederausbringen auf Ackerflächen außerhalb von Überschwemmungsbereichen
- Ausbringen von Mähgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen (Entwicklungsziel: Extensivgrünland)
-  Anlage von Hecken (ca. 95% Sträucher, ca. 5% Heister, Gehölzarten: s. Text)
-  Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen (Gehölzarten: Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hainbuche)
-  Überfahrt: Verbesserung der Durchgängigkeit, z.B. durch aufgelöste Gegenschwelle
-  Beseitigung des vorhandenen Bauschuttes

Sonstiges:

-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (Art. 11 BayNatSchG)
-  Abgrenzung Ökokontofläche

FACHTECHNISCH GEPRÜFT:

Straubing, 26.10.2004
Landratsamt Straubing - Bozen
I. A.

Schmidbauer
Schmidbauer
Oberamtsrat
Fachreferent für Naturschutz

- Öffnung des verrohrten Bachabschnittes;
- neuer Bachlauf: leicht schlängelnd
- abwechslungsreiche Bachbettgestaltung mit unterschiedlichen Sohlbreiten- und tiefen sowie asymmetrischen Querschnitten mit wechselnden Böschungsneigungen.

Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Bruckweg"
Kompensationsfläche 1.244 m²

<p>HIW</p> <p>HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p>	B-PLAN "BRUCKWEG" BOGEN	
	31.08.2007	M 1:1000
	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING	
	TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	

