



STADT BOGEN

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"WA WEIHERWIESÄCKER III"
DECKBLATT NR. 8**

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 22.09.2021

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

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

INHALTSVERZEICHNIS

A) BEGRÜNDUNG

1. Lage im Ort
2. Örtliche Situation
3. bestehender Bebauungsplan
4. Beschaffenheit des Plangebietes
5. Ziele und Zwecke der Planung
6. Ver- und Entsorgung

B) GRÜNORDNUNG

1. Planungsgrundlagen
2. Planungskonzeption und Umsetzung
3. Gehölzverwendung

C) EINGRIFFSBEWERTUNG

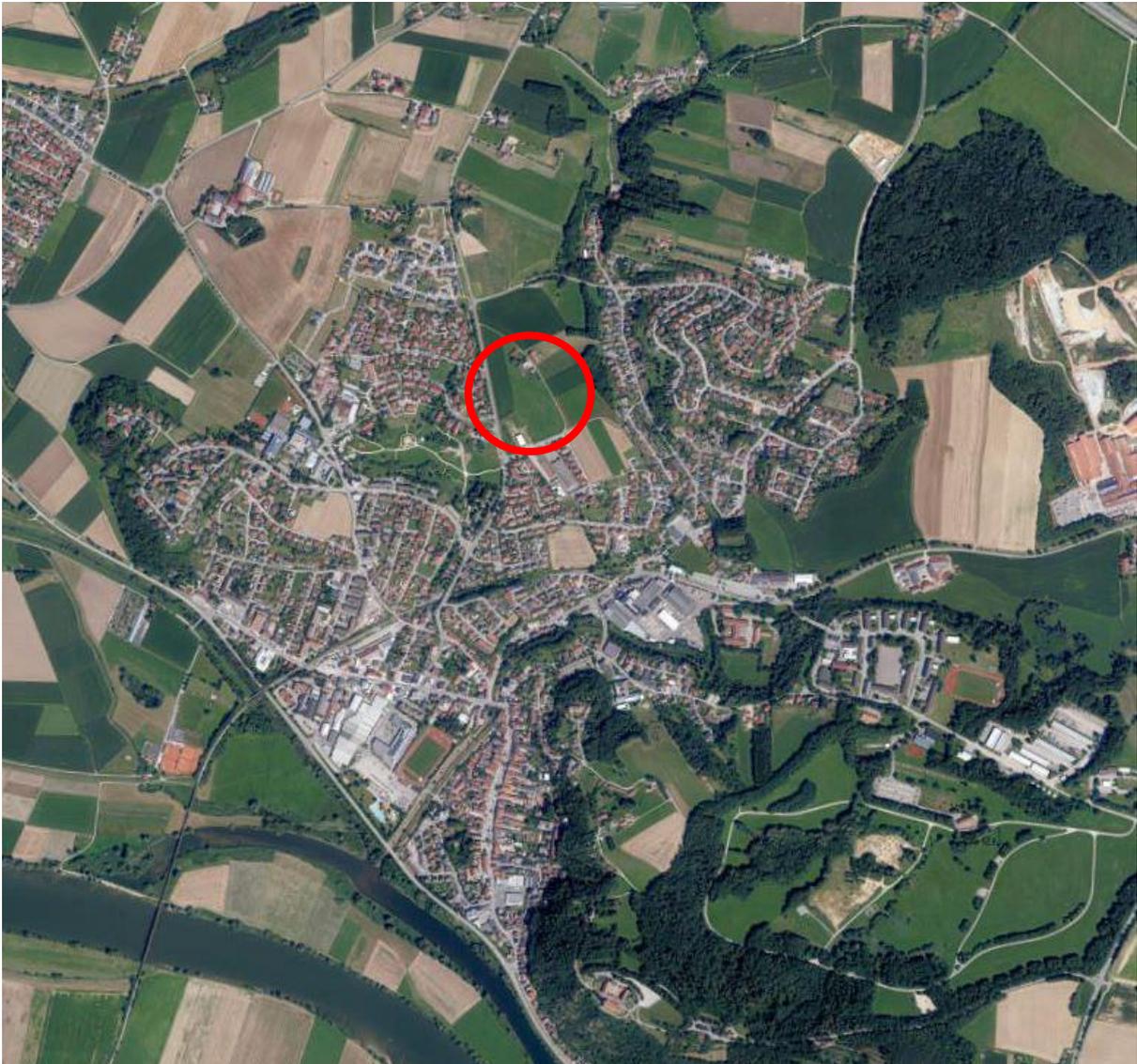
1. Eingriff

ANLAGE

1. **Immissionsschutztechnisches Gutachten**
Hook & Partner Sachverständige PartG mbH

A) **BEGRÜNDUNG**

1. **Lage im Ort**



Luftbild

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weiherwiesäcker III“ befindet sich im Norden der Stadt bogen östlich der Lintacher Straße und nördliche der Ganghofer Straße.

2. Örtliche Situation



Luftbild

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden schließt die Ganghofer Straße und die südliche davon liegenden bestehende heterogene Bebauung mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben an. Im Westen schließt gegenüber der Lintacher Straße die bestehenden Wohnbebauung und der nördliche Bereich der städtischen Parkanlage.

Im Osten liegt grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bestehende Hofstelle im Norden bleibt erhalten und wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden von der Ganghofer Straße und im Nordwesten von der Lintacher Straße aus. Das Verkehrskonzept ist auf die bestehende Erschließung des bestehenden Bebauungsplanes abgestimmt und kann daran angeschlossen werden.



Blickrichtung Nordwesten (von Ganghoferstraße aus)



Blickrichtung Norden (von Ganghoferstraße aus)



Blickrichtung Nordosten (von Lintacher Straße aus)

3. Bestehender Bebauungsplan



Bestehender Bebauungsplan „Weiherwiesäcker III“ nördlicher Teil

4. Beschaffenheit des Plangebietes



Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

655/1 (TF); 656/3; 834; 833; 832/2 (TF); 832; 831; 828/1; 828 (TF); 822 (TF); 819 (TF); 820 (TF); 821 (TF);

4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden von ca. 337 m ü. NHN auf 350 m ü. NHN.

4.2 Größe des Plangebietes

Geltungsbereich des Deckblattes	ca. 3,9 ha
Baufläche	ca. 2,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha
Öffentliche Grünflächen Inkl. Gehwege	ca. 0,7 ha

5. Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Bogen hat vor ca. 16 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 im Bereich der Max-Peinkofer-Straße und der Paul-Friedl-Straße ist zwischenzeitlich bebaut.

Über die Jahre wurden für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Weiherwiesäcker III“ 7 Deckblätter erstellt.

Erst 2019 wurde die Fläche östlich der Ganghoferstraße mittels Deckblatt Nr. 7 geändert, um der örtlichen Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser gerecht zu werden.

Nun soll für eine Fläche von ca. 3,96 ha nördlich der Ganghoferstraße ein weiteres Deckblatt aufgestellt werden, um auf einer Teilfläche davon die Zulässigkeit einer Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten zu schaffen. Die Stadt Bogen benötigt diese Flächen für die Errichtung eines Kindergartens und einer Kinderkrippe.

Bedingt durch den Zuschnitt der zu erwerbenden Grundstücke, der momentanen Nachfrage nach einer Fläche von ca. 5.000 m² für einen Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe und durch die dadurch geänderte verkehrstechnische Erschließung ist eine Anpassung des bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Weiherwiesäcker III“ erforderlich. Auf den restlichen Flächen wird der örtlichen Nachfrage entsprechend Parzellen für Einfamilienhäuser vorgesehen.

An den Rändern des Baugebietes passt sich das Planungskonzept dem bestehenden Konzept des Bebauungsplanes an. Die überplanten Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Weiherwiesäcker III“ sollen weiterhin funktionieren.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Lintacher Straße aus über die bestehende Ganghoferstraße. Von hier wird das neue Baugebiet in nördliche Richtung erschlossen. Im weiteren Verlauf wird das Baugebiet im Norden wieder an die Lintacher Straße angeschlossen. Die geplanten Erschließungsstraßen ermöglicht eine Anbindung an die bestehende Straßenführung des Bebauungsplanes „Weiherwiesäcker III“.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Stadt Bogen.

Das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet wird in die geplanten Regenrückhaltebecken am westlichen Baugebietsrand gesammelt und mit einem gedrosseltem Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

6.3 Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende Versorgungsstruktur und die neue Verlegung eines Versorgungsnetzes durch die Stadtwerke Bogen GmbH gesichert.

6.4 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser soll über das Netz der Stadtwerke Bogen GmbH erfolgen. Für die Möglichkeit der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasser- Leitungsnetz ist der Abgleich zwischen dem Löschwasserbedarf mit der vorhandenen Leistungsfähigkeit der Netzinfrastruktur Voraussetzung.

6.5 Abfallentsorgung

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

6.6 Telekommunikation

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

B) GRÜNORDNUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

2. Planungskonzeption und Umsetzung

Die Planung sieht die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 8 vor. Grund hierfür ist die Unterbringung eines Kindergartens bzw. einer Kinderkrippe. Die Erschließung wird deswegen geändert. Daraus resultierend verändern sich die Flächengrößen des Baulandes, der Verkehrsflächen und der Grünflächen.

Das Bauland verkleinert sich von	25.028 m ² auf 23.733 m ² .
Die Verkehrsflächen vergrößern sich von	7.490 m ² auf 9.274 m ² .
Die Grünflächen verkleinern sich von	7.108 m ² auf 6.632 m ² .

Der Verlust an Grünfläche von 476 m² wird über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Bogen Flurnummer 60/1, Gemarkung Degernbach ausgeglichen. Die Pflanzung einer Baum-Strauch Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der Regenrückhaltebecken, dient der visuellen Abschirmung des Wohngebiets und vor allem dem neu geplanten Kindergarten bzw. Kinderkrippe von der stark befahrenen Kreisstraße SR 4 (Lintacher Straße). Die in diesem Bereich großzügigen Freiflächen, welche nicht zum Regenrückhalt belegt sind, sind als öffentliche Grünflächen mit vereinzelt Hochstammplantagen anzulegen. Die Baumpflanzungen sollen die Grünflächen besser gliedern und zu einem insgesamt besser strukturierten Siedlungsbild führen.

Das bisherige Konzept der üppigen Straßenbaumpflanzung wird beibehalten, auch die Verpflichtung zur Bepflanzung der Vorgärten in ausgewählten Bereichen bleibt bestehen, dadurch entstehen alleeähnliche Straßenräume welche für eine ausgiebige vertikale Grünstruktur sorgen.

Die Grünfläche im Nordosten des Plangebiets dient der Bewältigung der Topographie in diesem Bereich. Eine Querung dieser Fläche in Form eines wassergebundenen Weges ist denkbar.

Die Grünfläche im Osten ist den im Urbebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen vorgelagert und bildet eine natürlich wirkende Kulisse für die straßenabgewandten Freiflächen der angrenzenden Bauparzellen.

Zur weiteren Durchgrünung wird festgesetzt, dass je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Zudem ist je 4 Stellplätze je Baugrundstück ein weiterer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

3. Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte stand-ortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 1: Geeignete standortheimische Baumarten 1.-2. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Tabelle 2: Geeignete Straßenbaumarten 1.-2. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn 'Huibers Elegant'
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	'Greenspire' Winterlinde

Tabelle 3: Geeignete standortheimische Straucharten:

Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: in flächigen Pflanzungen Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm, Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm; bei Einzelbaumpflanzungen Hochstamm 3xv. StU 16-18cm, mit Drahtballierung oder je nach Standort vergleichbare Solitärqualität.

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Unter diesen Voraussetzungen scheint eine Empfehlung an die Stadt Bogen, gebietseignes Pflanzgut am Rande des Baugebiets angrenzend an die freie Landschaft zu verwenden angebracht. Als freie Natur werden Gebiete ohne zusammenhängende Bebauung inklusive Bahnhöfe oder auch Sportanlagen bezeichnet. Allerdings kann es auch freie Natur innerhalb von Ortschaften geben, die aus größeren Freiflächen wie beispielsweise Parkanlagen oder Stadtwälder bestehen, die von ihrem natürlichen Erscheinungsbild entscheidend geprägt sind. Davon ausgenommen sind gärtnerisch genutzte Flächen.

C) EINGRIFFSBEWERTUNG

1. Eingriff

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs 7.108 m² Grünfläche festgesetzt. Im vorliegenden Deckblatt Nummer 8 sind 6.632 m² Grünfläche festgesetzt. Bei einem zu erwartenden Ausgleichsfaktor von 0,3 (vereinfachte Vorgehensweise gemäß „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) ist bei dem Eingriff von 476 m² eine Ausgleichsfläche von 142,8 m² nötig.

2. Ausgleich

Der Ausgleich für die entstehenden Eingriffe des Deckblatts 8 wird in vollem Umfang auf dem Ökokonto der Stadt Bogen Flurnummer 60/1, Gemarkung Degernbach zugeordnet. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung wurde getroffen.

aufgestellt: 22.09.2021

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

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