

Deckblatt Nr. 4
zum
Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnungsplanung
GE „Bärndorf II“

BEGRÜNDUNG



Stadt Bogen

Stadtplatz 56 94327 Bogen
vertreten durch 1. Bürgermeisterin Frau Andrea Probst

ENTWURFSBEARBEITUNG
ENTWURF: 24. März 2021
SATZUNG: 08. Dezember 2021

 **KEB**
Bauplanungs GmbH Straubing

BEGRÜNDUNG

ZUM

DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT

INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

GE „BÄRNDORF II“

IN BOGEN, OT BÄRNDORF

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



GEMEINDE:

BOGEN

GEMARKUNG:

BOGENBERG

LANDKREIS:

STRAUBING-BOGEN

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

1. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Planungsanlass und -ziel

In der Stadt Bogen, nicht nur am Hauptort, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Die Funktion der Stadt Bogen, u.a. auch in den umliegenden Ortsteilen, als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden. Siedlungsschwerpunkt gem. dem gültigen Flächennutzungsplan ist der Hauptort Bogen mit seinen umliegenden Ortsteilen.

Die Änderung des Deckblatts Nr. 4 betrifft die östliche Teilfläche Fl.-Nr. 1207, Gemarkung Bogenberg. Dadurch soll eine Teilfläche von ca. 1.000 m² aus dem bestehenden Bebauungsplan GE „Bärndorf II“ herausgenommen werden und dieser Bereich dem Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Bärndorf-Nord“ zugeschlagen werden, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird und bereits mit Beschluss vom 13.10.2021 des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses als Satzung beschlossen wurde. Im übrigen Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 wird ein Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge bzw. ein öffentlicher Geh- und Radweg mit Wegfortführung im geplanten WA-Gebiet und eine öffentliche Grünfläche geplant.

Das Ziel dieser Deckblattänderung ist es, durch die Herausnahme der Teilfläche aus dem bestehenden Gewerbegebiet GE „Bärndorf II“ die Verwirklichung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Bärndorf-Nord“ zu schaffen.

1.2. Übersichtslageplan M 1:10.000



©Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics
Auszug aus Bayernatlas, Geodaten Bayern

1.3. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Bogen hat am 24.03.2021 die Änderung durch Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung GE „Bärndorf II“ im Ortsteil Bärndorf der Stadt Bogen beschlossen.

1.4. Verfahren / Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Bärndorf II“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Inhalt und Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Planung.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a abgesehen.

Die Stadt Bogen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt zwischen der St 2125 und der St 2139 am Fuße des Bayerischen Waldes, nördlich der Donau zwischen Straubing und Deggendorf.

Der Nahbereich umfasst die Ortsteile Oberalteich, Furth und Bärndorf, sowie die angrenzenden Gemeindebereiche Parkstetten, Hunderdorf, Niederwinkling, Aiterhofen und Irlbach.

Die wichtigsten Verkehrsstraßen sind die Staatsstraßen St 2125 im Süden von Bogen als Anschluss zur B 20 und die Staatsstraße St 2129 als Zubringer zur Autobahn A3 Regensburg - Passau.

Regionalplan und Landesentwicklung:

Die Stadt Bogen befindet sich im Regionalplan in der Region 12 – Donau-Wald. Im Regionalplan ist die Stadt Bogen als Mittelzentrum ausgewiesen und kann diese Funktion durch ihre günstige Lage gut erfüllen.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Straubing.

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

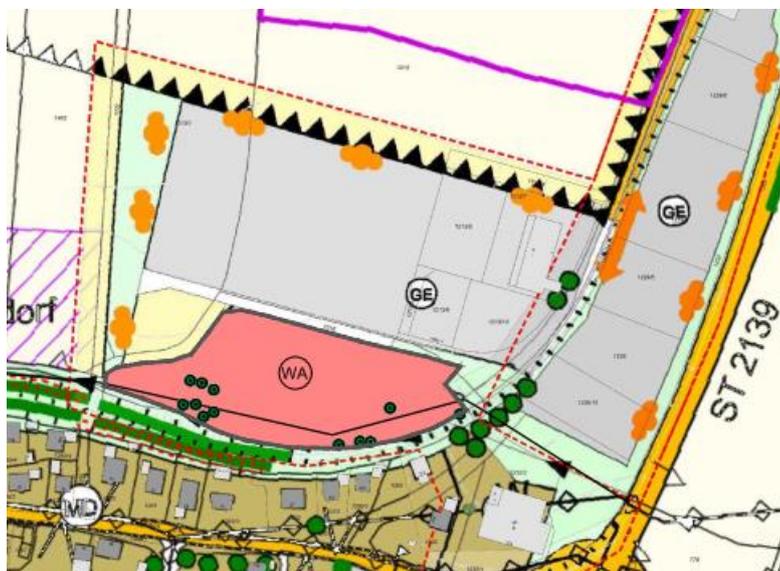
Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 23.01.2008 vom Landratsamt Straubing-Bogen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird derzeit mittels Deckblatt Nr. 53 geändert.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP



Auszug aus dem derzeit ausgelegten FNP Deckblatt Nr. 53
(Dieser wurde mittlerweile (Oktober 2021) als Feststellung beschlossen).

1.5. Planungsauftrag

In der Stadtratssitzung vom 24.03.2021 war der Stadtrat Bogen einverstanden, dass der Grundstückseigentümer, Hilmer Wohn- und Gewerbebau GmbH aus Degernbach die Planungsleistungen zur Deckblattänderung Nr. 4 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Bärndorf II“ selbst in Auftrag gibt. Hierzu wurde zwischen der Stadt Bogen und der Hilmer Wohn- und Gewerbebau GmbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Hr. Hilmer, als Vertreter der Hilmer Wohn- und Gewerbebau GmbH hat das Planungsbüro KEB aus 94315 Straubing mit der Erstellung eines Entwurfes für die Änderung des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Bärndorf II“ beauftragt. Die Grünordnungsplanung wird vom Büro Heigl landschaftsarchitektur stadtplanung aus 94327 Bogen erstellt.

1.6. Gebietsbeschreibung

Das Gebiet der Deckblattänderung liegt ca. 2,7 km nordöstlich des Stadtzentrums (Stadtplatz) von Bogen. Westlich grenzt der Geltungsbereich an das derzeit geplante Baugebiet WA „Bärndorf-Nord“ an, welches an eine bereits bestehende Wohnbebauung im Süden anschließt.

1.6.1. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 des Bebauungsplanes GE „Bärndorf II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,18 ha.

0,10 ha davon werden aus dem Gewerbegebiet herausgenommen und dem Bereich WA „Bärndorf-Nord“ zugeschlagen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird und bereits mit Beschluss vom 13.10.2021 des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses als Satzung beschlossen wurde.

1.7. Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt ohne Maßstab
©Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics
Auszug aus Bayernatlas, Geodaten Bayern

2. Grünordnung Natur und Umwelt

2.1. Eingriffsregelung

Durch die Deckblattänderung ergeben sich Verschiebungen der Flächenverteilungen. Die aus dem Gewerbegebiet entfallende Fläche ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Einzelbäumen festgesetzt. Die Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird ebenfalls größtenteils als Grünfläche gewidmet. Eine Teilfläche wird zwar als Regenrückhaltebecken ausgebaut, ein anderer Teil durch die geplante Erschließungsstraße für das Wohngebiet verwendet und versiegelt. Da jedoch dieser Bereich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Bärndorf-Nord“ innerhalb der Bemessungsfläche (Geltungsbereichsfläche von 11.975 m²) für die Ermittlung der Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,45 berücksichtigt wurde, ist kein weiterer Ausgleichflächenbedarf notwendig.

Darüber hinaus wird der Entfall der 9 Einzelbäume aus dem Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes WA „Bärndorf-Nord“ weiter westlich ausgeglichen.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 4 mit integrierter Grünordnung GE „Bärndorf II“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
 Straubing, den 24.03.2021
 Straubing, den 08.12.2021

KEB Bauplanungs GmbH
 Hirschberger Ring 10
 94315 Straubing
 Tel.: 09421 / 33093-60
 info@keb-bauplanung.de
 www.keb-bauplanung.de

.....
 Hr. Schneider
 KEB Bauplanungs GmbH
 - Bebauungsplan, Begründung -

Für den Antragsteller:
 Bogen, den

.....
 1. Bürgermeisterin
 Fr. Andrea Probst

Bogen, den 24.03.2021
 Bogen, den 08.12.2021



.....
 Hr. Heigl
 Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
 HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung
 - Grünordnung -