



-Bebauungsplan- „Oberharthausen“

Aufstellung nach § 13b BauGB

Begründung § 9 Abs. 8 BauG
Entwurf: 12.02.2019

Stadt Geiselhöring
Stadtplatz 4
94333 Geiselhöring

Landkreis: Straubing-Bogen

Verfasser:

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Hochweg 87
93049 Regensburg



Inhalt

1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung
2. Raumordnung, Landes und Regionalplanung
3. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan
4. Lage und Ausgangssituation
5. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung
6. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenbilanz
7. Erschließung, Technische Infrastruktur
8. Maßnahmen zur Grünordnung
9. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben



1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung

Die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet Geiselhöring ist konkret unverändert groß. Ziel bleibt eine kontinuierliche und verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung, die einerseits den demographischen Wandel berücksichtigt und abfedert, andererseits zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der öffentlichen Einrichtungen beiträgt.

Es sollen neue attraktive Baumöglichkeiten sowohl für Einheimische als auch Neubürger/innen geschaffen werden.

In den Siedlungsgebieten sind nach LEP vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen. Nach Prüfung der Gemeindeverwaltung gibt es im Gemeindegebiet Oberharthausen derzeit keine präsenten Nachverdichtungspotentiale.

Baulücken im Innenbereich Hauptort/Ortsteile sind vorhanden, diese werden jedoch teilweise noch landwirtschaftlich genutzt oder befinden sich in Privateigentum und sind für die Gemeinde nicht erhältlich.

Das Planungsgebiet liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und erfüllt mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern die Voraussetzung nach § 13b im beschleunigten Verfahren behandelt zu werden.

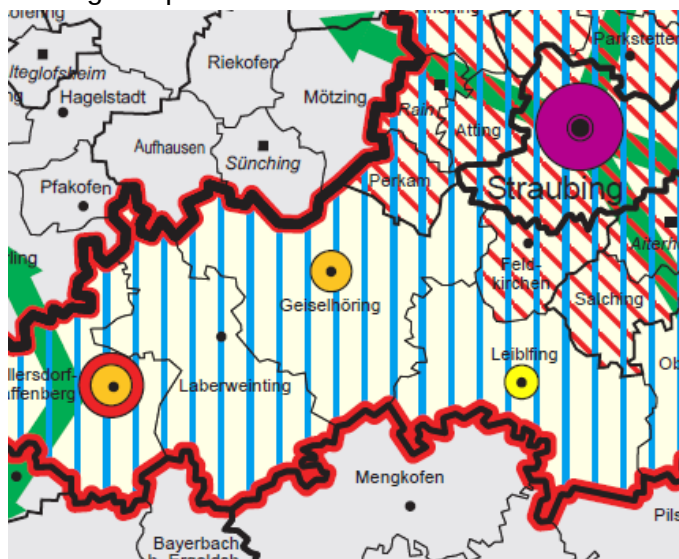
Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sind im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Raumordnung, Landes und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan ist die Gemeinde Geiselhöring in die Gebietskategorie Allgemeiner ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingeordnet.

Die Stadt Geiselhöring im südwestlichen Landkreis Straubing- Bogen wird als Unterzentrum eingestuft, der Ortsteil Oberharthausen besitzt keine Einstufung als zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt und liegt an keiner Entwicklungsachse.

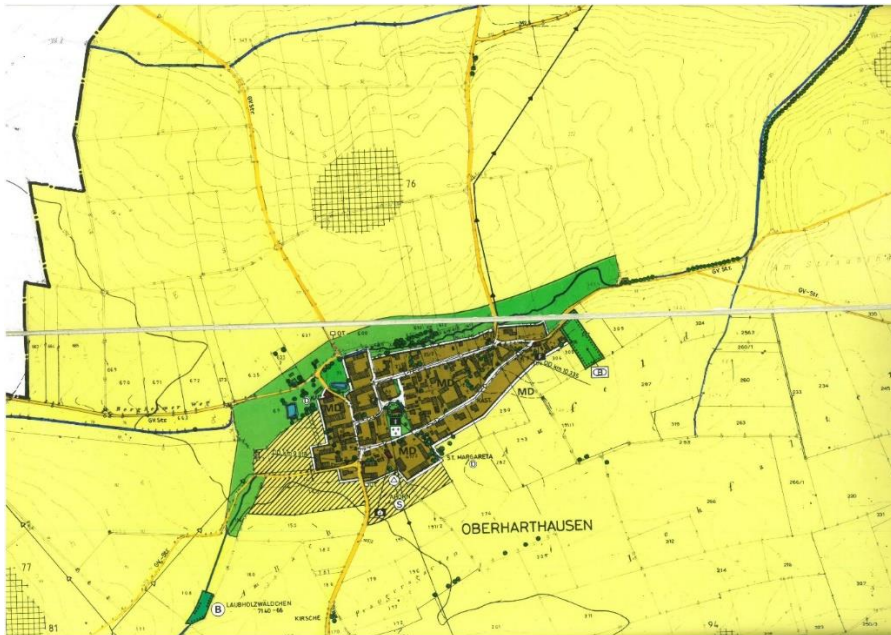
Im Regionalplan werden für Oberharthausen keine weiteren Aussagen getroffen.



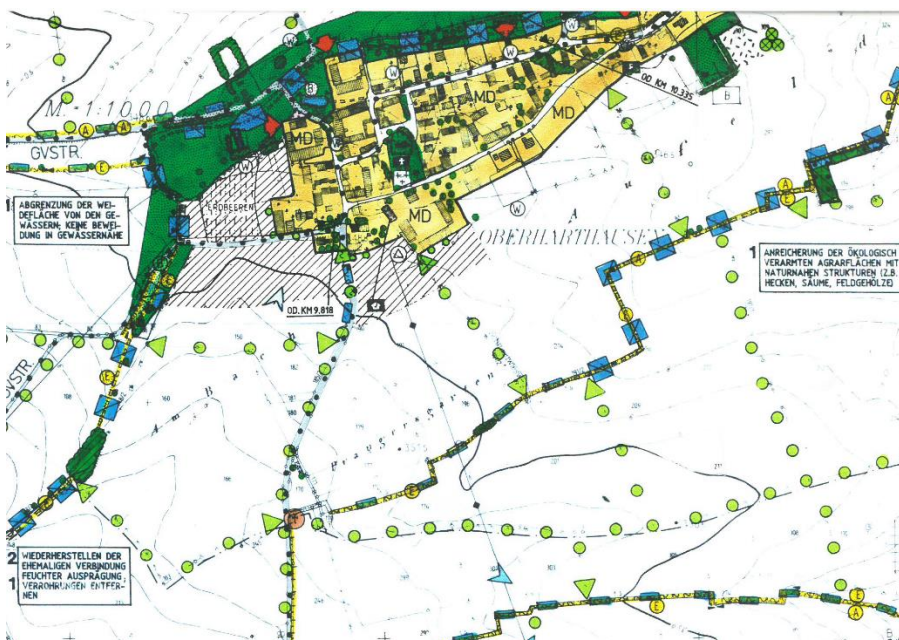
Regionalplan 12 Region Donau- Wald Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur



3. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan sind für den gesamten nördlichen Ortsrand *gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen* ausgewiesen.



Das Planungsgebiet befindet sich auf diesen Grünflächen bzw. auf Flächen für die Landwirtschaft. Zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies kann im Wege der Berichtigung erfolgen.



4. Lage und Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberharthausen am Perkamer Weg. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die im Westen bestehende Wohnbebauung grenzt direkt an das Planungsgebiet.

Der Gehölzbestand auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück prägt an dieser Stelle den Ortsrand in der sonst ausgeräumten Landschaft. Es handelt sich um einen gemischten Bestand aus z.T. alten Laub- und Nadelgehölzen.

Es sind keine FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder kartierte Biotope gem. Art.13d BayNatSchG sowie Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.



Blick auf das Planungsgebiet von Osten



Blick auf das Planungsgebiet von Westen



Blick auf den Harthausener Bach

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Harthausener Bach.

Hier wurden Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den OT Oberharthausen durchgeführt. Der Graben ist von der Planung nicht betroffen, Flächen für Erschließung und Parzellen befinden sich außerhalb dieses Bereiches

Die angrenzende Bebauung ist durch Einzelhäuser und landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Die weiteren angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Westen werden intensiv als Ackerflächen genutzt.

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost, die Höhenlage beträgt ca. 348m üNN. Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Unterbayerischen Hügelland in der Gäulandschaft des Dungau.

Das Klima ist mild und verhältnismäßig niederschlagsarm. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 750mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C.



5. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung

Es ist ein WA mit offener Bebauung auf 8 Einzelhausparzellen parallel des Perkamer Weges und des Harthausener Baches im Süden geplant. Die Bestandsbebauung im Westen auf der Fl.Nr. 635/1 sowie das nördlich davon angrenzende Grundstück Fl. Fl.Nr. 635/2 sind in die Planungskonzeption integriert liegen aber nicht im Geltungsbereich des Entwurfes.

Die nördliche Grenze der Fl. Nr. 635/2 stellt auch die nördliche Grenze des Planungsgebietes dar und schafft durch das in den grünplanerischen Festsetzungen geregelte Pflanzgebot eine Ortsrandeingrünung die der bestehenden Begrünung des Bestandsgrundstückes folgt

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der nach Pilling führenden Einfallstraße, mittels einer Stichstraße mit Wendepflanzung, parallel zum Perkamer Weg, der fußläufig von der Wendepflanzung aus angebunden ist.

Die Platzierung der Gebäude auf den einzelnen Parzellen ist durch Baugrenzen zur Ortsrandeingrünung im Norden und Westen und zum Harthausener Bach im Süden geregelt. Die Orientierung bezüglich der Dachausrichtung und der Grenzabstände zwischen den Parzellen ist im Rahmen der Abstandsflächenregelung der BayBO frei planbar. Die notwendigen Garagen bzw. Carportstandorte sind als Vorschlag dargestellt.

Es sind vier grundsätzliche Bautypen zugelassen und mit Systemschnitten in den Planzeichnungen dargestellt:

- Bautyp 1 E+I SD/WD/ZD 15°-30° Erdgeschoss + Obergeschoss
- Bautyp 2 E+D SD 30°- 43° Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss
- Bautyp 3 E+I-PD: 7°-18°
- Bautyp 4 E+I-PDv: 12°- 25°

Die Höhenlage ist mit einer max. Höhe der FOK-EG über einen Bezugspunkt zur Erschließungsstraße für jede Parzelle geregelt, die Höhenentwicklung über eine Beschränkung der in den Systemschnitten aufgezeigten zulässigen Wandhöhen.

6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Altdorf, Eugenbacherstraße 1, 84032 Altdorf, gesichert.

Der Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband Spitzberggruppe, Leutner-Straße 26, 94315 Straubing.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser aus den Baugrundstücken wird in einem geplanten Schmutzwasserfreispiegelkanal gesammelt und an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Perkamer Weg angeschlossen.

Im Baugebiet wird grundsätzlich eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene natürliche Maß angestrebt. Hierzu werden auf den einzelnen Baugrundstücken kombinierte Niederschlagswasser-Speicher- und Pufferschächte errichtet.

Diese dienen zunächst zur Brauchwassernutzung (je ca. 4,5 m³ Zisternen-Nutzvolumen) und verfügen über ein zusätzliches freies Pufferspeichervolumen (ca. 5 m³), welches über eine



Drosseleinrichtung aktiviert wird und im Starkregenfall das Niederschlagswasser zwischenspeichert und gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal ableitet. Für den geplanten Niederschlagswasserkanal, welcher auch das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen aufnimmt, ist ein Teil der Rohrleitung als Stauraumkanal DN 800 im Bereich des geplanten Fusswegs vorgesehen. Über einen am Ende des Stauraumkanals vorgesehenen Sedimentationsschacht mit Drosseleinrichtung wird das Niederschlagswasser vorgereinigt und auf das natürliche Abflussmaß begrenzt, in den bestehenden offenen Graben (Harthausener Bach) eingeleitet. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2 cm breite offene Fugen, vlldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Kiesflächen ode Spurbahnen mit Grünstreifen.

7. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha auf den Flurstücken 631/1, 631/2

Gesamtfläche:	8.500,15 m ²
Öffentliche Straßenfläche/Wege	925,24 m ²
Straßenbegleitgrün :	1.353,07 m ²
Graben/Hochwasserschutz:	887,54 m ²
8 Bauparzellen:	5.899,98m ²



Luftbild mit Planungsgebiet in der Mitte, ohne Maßstab
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018



8. Maßnahmen zur Grünordnung

Schwerpunktmäßig bestehen die geplanten Maßnahmen aus einer zusammenhängenden Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, der Beibehaltung der Oberflächenform und der Verwendung sickerfähiger Beläge zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung.

Durch die vorgesehenen standortgerechten Gehölzstrukturen wird das neue Baugebiet in das Landschaftsbild integriert.

Der Erhalt des Bestandes, insbesondere der im Plan dargestellten Bäume wird empfohlen.

Aufgrund §13b BauGB ist eine Umweltprüfung sowie ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

9. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben

- BauGB
- Regionalplan 12 Region Donau- Wald
- Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan
- www.lfu.bayern.de Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Schutzgebiete nach BayNatSchG
- Natura 2000 Gebiete
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
- Biotopkartierung
- FIN Web (online viewer)
- BayernAtlas