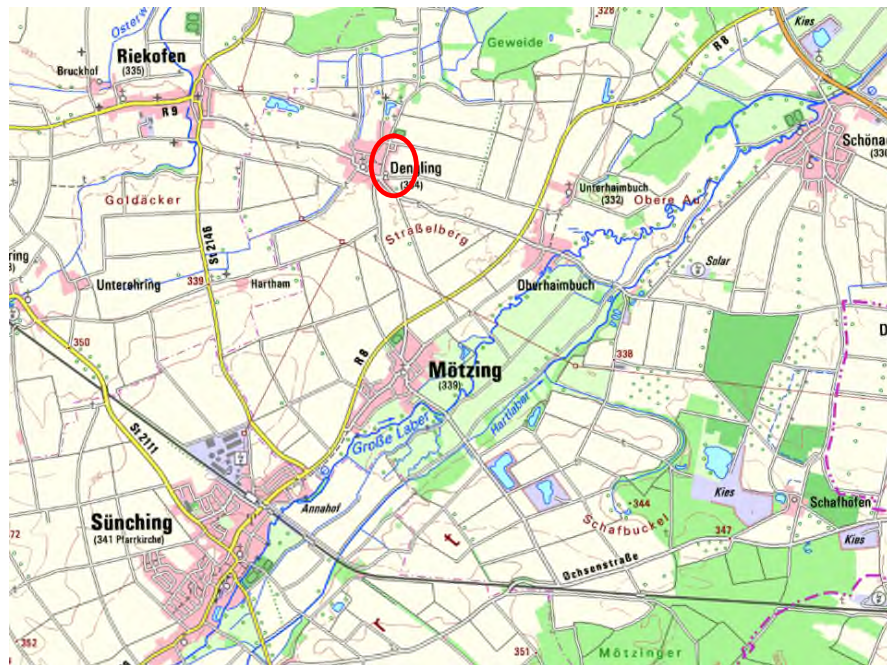


Teil B: BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „DENGLING OST II – Deckblatt 2“ in Dengling

Flurnummer: 109/20
Gemarkung: Dengling
Gemeinde: Mötzing
Landkreis: Regensburg
Regierungsbezirk: Oberpfalz

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1. Räumliche Übersicht



Kartenausschnitt ohne Maßstab

Die Ortschaft Dengling liegt im Gemeindebereich Mötzing des Landkreises Regensburg. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mötzing in der Region 11 – Regensburg.

Das Baugebiet „Dengling Ost II“ in Dengling liegt östlich vom Ortskern. Im Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Betriebe. Nach Osten hin liegen als Ackerland genutzte Grundstücke. Im Norden und Süden ist Wohnbebauung.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurnummer 109/20 der Gemarkung Dengling, Gemeinde Mötzing

1.2. Örtliche Planungen

Es liegt ein von der Regierung der Oberpfalz genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mötzing vor.

Die Flächen des neuen Baugebietes „Dengling Ost II“ (WA) wurden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan Dengling Ost II. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Spielplatz ausgewiesen.

1.3. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Mötzing hat am 12.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Dengling Ost II durch Deckblatt 2 zu ändern.

Die Änderungen betreffen den im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatz mit der Fl.Nr. 109/20, Gemarkung Dengling. Rund 130 m entfernt liegt auf dem Grundstück Fl.Nr. 104, Gemarkung Dengling, ein größerer Spiel- und Bolzplatz, der sehr gut angenommen ist.

Die Fläche soll zukünftig als Bauparzelle genutzt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten des Bebauungsplanes.

1.4. Begründung, Ziel und Auswirkungen der Änderung

Die Fläche konnte im ursprünglichen Bebauungsplan nicht als Bauparzelle ausgewiesen werden, da im Westen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung angrenzte. Die Tierhaltung in dem Betrieb ist nun dauerhaft aufgeben. Schon bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes war die Erfordernis der Ausweisung von Bauland für Wohnbebauung gegeben. In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage nach Bauland auch in den ländlichen Gegenden erheblich verstärkt. In dem Baugebiet kann Wohnraum für junge Familien angeboten werden.

Durch die Aufgabe der Tierhaltung ist nun Wohnbebauung auf dieser Parzelle möglich.

Auf der Fläche an der Mohnblumenstraße ist derzeit lediglich ein kleiner Erdhügel ausgeschüttet, der als Schlittenberg dient. Spielgeräte und dergleichen wurden noch nicht aufgestellt. Diese Spielfläche kann ohne Einschränkungen entfallen.



Die Funktion des Spielplatzes wird aufgegeben. Ersatz ist bereits ca. 200 Meter nördlich entstanden.

Im Norden der Ortschaft Dengling an der Ammerstraße ist auf Fl.Nr. 104 ein Spielplatz errichtet worden. Auf diesem Gelände ist zudem ein Bolzplatz integriert.

Das im Westen angrenzende Grundstück Flurnummer 31 wird nun zusätzlich durch die im Norden der Parzelle festgesetzte öffentliche Straßenfläche erschlossen. Es besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung. Damit kann ohne Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

An die Parzelle grenzen im Süden und Norden mit Wohnhäusern bebaute Parzellen an das Grundstück an. An der Ostseite befindet sich die Mohnblumenstraße.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird nicht verändert.

1.5. Infrastruktur

Durch die Lage der von der Änderung betroffenen Fläche inmitten der bestehenden Wohnbebauung sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung) vorhanden.

1.6. Grünordnung

An der Grünordnung sind keine Änderungen erforderlich.

2. Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Dengling Ost II“ mit Deckblatt 1 bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Lediglich die Festsetzungen der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes werden geändert.

Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatzfläche soll Wohnbebauung ermöglicht werden

2.1. Flächen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht keine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Dengling Ost II einher.

2.1.1. Flurstücke

Der Geltungsbereich des Deckblattes 2 umfasst das Flurstück 109/20 der Gemarkung Dengling.

2.1.2. Baufläche

Auf der Fl.Nr. 109/20 entsteht eine Bauparzelle zur Wohnbebauung. Es gelten hierfür die Festsetzungen des Bebauungsplanes Dengling Ost II, sofern im Deckblatt keine anderen Bestimmungen enthalten sind.

2.1.3. Grünflächen

Grünflächen werden nicht verändert

2.1.4. Spielplatz und Bolzplatz

Der Spielplatz wurde auf Fl.Nr. 104, Gemarkung Dengling, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet.

2.2. Erschließung

2.2.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Landkreises Regensburg-Süd mit Sitz in Mintraching.

2.2.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal mit Ableitung zur Kläranlage Sünching.

Das Regenwasser der privaten Grundstücke, insbesondere der Dach- und Hofflächen, muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die befestigten Hofflächen müssen mit sickerfähigen Belägen ausgestattet werden. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung wurde bereits im Baugebiet „Dengling Ost II“ durch ein Bodengutachten nachgewiesen.

2.2.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Regensburg.

2.2.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des E-Werkes Heider gewährleistet.

2.2.5. Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Netz der Deutschen Telekom.

2.2.6. Verkehr

Die Bauparzelle ist durch die bestehende Straße erschlossen.
Für die Zufahrt zum westlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 31 wird an der Nordseite des Grundstückes ein öffentlicher Weg mit 4 m Breite angeordnet.

2.2.7. Immissionen, Emissionen

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der angrenzenden Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Die Betriebe auf Fl.Nr. 27 und 51 haben keine Tierhaltung. Der Betrieb auf Fl.Nr. 31 hat die Tierhaltung aufgegeben.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen ist mit entsprechenden Immissionen wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen, die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

2.2.8. Bau- und Bodendenkmäler

Im Zuge der Baugebietserschließung wurde die komplette Flächenfreigabe erteilt.

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, ist davon umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis zu setzen.

2.3. Grünordnung

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes gelten weiterhin. Für den Geltungsbereich des Deckblattes 2 wurden die Festsetzungen in Teil C konkretisiert.

2.4. Änderungen der Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblattes 2 werden Baugrenzen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung als Spielplatz entfällt.

2.5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Dengling Ost II

In das Deckblatt 2 wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Dengling Ost II, in der Fassung vom 8.12.2004, übernommen und an die geänderte Situation angepasst.

Aufgestellt: Dionys Stelzenberger
Regensburg, 12.11.2018

Geändert: Dionys Stelzenberger
Barbing, 11.02.2019