

**Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnungsplanung**

# **WA „Bärndorf-Nord“**

**für Flur -Nr. 1207**

## **BEGRÜNDUNG**



### **Stadt Bogen**

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

#### **ENTWURFSBEARBEITUNG**

**VORENTWURF:** 02. Dezember 2020

**ENTWURF:** 19. Mai 2021

**SATZUNG:** 13. Oktober 2021



# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN MIT**

### **INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

# **WA „BÄRNDORF-NORD“**

## **IN BOGEN, OT BÄRNDORF**



**GEMEINDE:**

**BOGEN**

**LANDKREIS:**

**STRAUBING-BOGEN**

**REGIERUNGSBEZIRK:**

**NIEDERBAYERN**

## **1. BESCHREIBUNGS DES PLANUNGSGBIETES**

### **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.

Im Flächennutzungsplan ist die Flur - Nr. 1207, Gemarkung Bogenberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Art der Bebauung ist entsprechend dem § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise vorgesehen.

Auf der im Planungsgebiet ausgewiesenen Fläche sollen nur Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, da sich das Gebiet bereits im Anschluss an einem gewachsenen Siedlungsgebiet befindet und die umliegenden Häuser aus Einfamilien- und Doppelhäusern bestehen.

Die Stadt Bogen hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Schließung der Baulücke (zwischen Wohnbebauung und GE) und damit die Nachverdichtung im Ort wird hierdurch gestärkt.

Das Baugebiet liegt ca. 2,7 km nordöstlich des Stadtzentrums (Stadtplatz) von Bogen. Das geplante Baugebiet WA „Bärndorf-Nord“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bärndorf und schließt an bestehende Wohnbebauung im Süden an. Im Westen schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an die geplanten Bauflächen an. Im Norden und Osten des geplanten Wohnbaugebietes befindet sich das Gewerbegebiet GE „Bärndorf II“. Dieses ist jedoch durch einen landwirtschaftlichen Weg bzw. der geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vom geplanten Baugebiet getrennt.

Zwischen dem geplanten Wohnbaugebiet und der bestehenden Wohnbebauung im Süden führt ein Geh- und Radweg, der von Hunderdorf parallel zur St 2139 kommend, entlang der SR 3 über Bärndorf nach Bogen führt.

Die Bedarfseinrichtungen, wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraße und die Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen sinnvollen Lückenschluss dar. Diese Erweiterung ist aufgrund der topographischen Lage und der Erschließungswirkung der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar.

Gerade die Ausweisung von Bauland in Baulücken in Ortschaften mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen 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 19.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet WA „Bärndorf-Nord“ im Ortsteil Bärndorf der Stadt Bogen beschlossen.

### **1.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen für die Stadt Bogen für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

Eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf ist hier gegeben. Das Planungsgebiet entsteht in einer, im Ortsteil Bärndorf, liegenden Baulücke zwischen bestehender Wohnbebauung und bestehendem Gewerbegebiet, welche eine Anbindung an benachbarte Wohn- und Dorfgebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich, integrierte Lage) aufweist. Eine Zersiedlung durch am Ortsrand gelegene Neubaufflächen kann damit verhindert werden.

Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, sowie eine geregelte Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

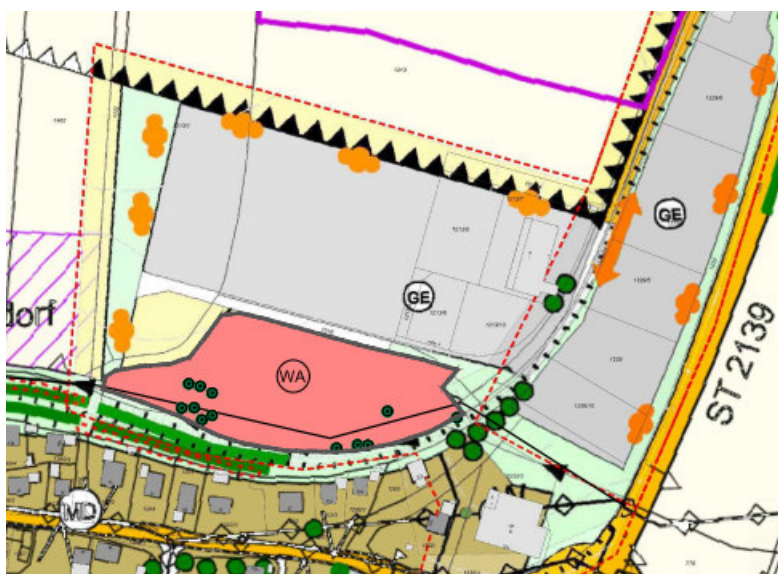
### Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 23.01.2008 vom Landratsamt Straubing-Bogen als Fläche für die Landwirtschaft zwischen bereits vorhandene Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im sog. „Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 53 geändert.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP



Auszug aus dem derzeit ausgelegten FNP Deckblatt Nr. 53

### **1.5. Planungsauftrag**

In der Stadtratssitzung vom 19.02.2020 war der Stadtrat Bogen einverstanden, dass der Grundstückseigentümer, Hilmer Wohn- und Gewerbebau GmbH aus Degernbach die Planungsleistungen zum Baugebiet WA „Bärndorf-Nord“ 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 den Bebauungsplan WA „Bärndorf-Nord“ beauftragt. Die Grünordnungsplanung und der Umweltbericht werden vom Büro Heigl landschaftsarchitektur stadtplanung aus 94327 Bogen erstellt.

### **1.6. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung**

Das Baugebiet liegt ca. 2,7 km nordöstlich des Stadtzentrums (Stadtplatz) von Bogen. Das geplante Baugebiet WA „Bärndorf-Nord“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bärndorf und schließt an bestehende Wohnbebauung im Süden an. Im Westen schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an die geplanten Bauflächen an. Im Norden und Osten des geplanten Wohnbaugebietes befindet sich das Gewerbegebiet GE „Bärndorf II“. Dieses ist jedoch durch einen landwirtschaftlichen Weg bzw. der geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vom geplanten Baugebiet getrennt.

#### **1.6.1. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Das Plangebiet des WA „Bärndorf-Nord“ erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 170 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breite von ca. 80 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Bärndorf-Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Flur-Nr. 1209, Gemarkung Bogenberg.

#### **1.6.2. Derzeitige Nutzung**

Die Planungsfläche wurde bis vor ca. 2 Jahren noch landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch den Verkauf des Grundstückes an einen Investor wurde die auf dem Grundstück befindlich Hofstelle abgebrochen und ein Einfamilienwohnhaus als Ersatzbau erstellt. Im Westen befindet sich eine ebenfalls intensiv genutzte Ackerfläche. Im Norden wird die Gewerbegebietsfläche derzeit noch als Ackerfläche bewirtschaftet.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird als Acker genutzt.

### 1.6.3. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nord nach Süd und von Ost nach West ab.

Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 333,50 m ü. NN. Das Gelände hängt im Norden ca. 1,50 m nach Süden hin ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände um ca. 1,00 m ab.

Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Falkensteiner Vorwaldes. Die Stadt Bogen liegt an der nordöstlichen Grenze der Naturraum-Einheit Dungau. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen. Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände fehlen, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.

### 1.6.4. Natur, Umwelt und Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind in den Baubereichsgrenzen keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches im Süden und Westen sind in der Nähe zwei kartierte Biotope (Biotop-Nr. 7042-0461-003 und 7042-0461-004) vorhanden, welche weiterhin erhalten bleiben und nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich auf dem Planungsgebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu beantragen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht (gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG). Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden sind die Befunde tachimetrisch, von einer archäologischen Fachfirma, auf zumessen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind.

Vor Beginn der Erdarbeiten bzw. der Bodeneingriffe muss eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Hr. Dr. Husty) bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege stattfinden und der Genehmigungspflicht nach Art. 7 DSchG nachgekommen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und



Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu besorgen.

Altlasten in Form von ehemaligen Deponien sind der Stadt im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

### **1.6.5. Klima**

Das Klima ist kontinentalgetönt mit stärkerer Erwärmung im Sommer und niedrigeren Temperaturen im Herbst und Winter. Die Vegetationsperiode ist, bedingt durch den Vorzug der Beckenlage, relativ lang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt um 8,0 °C. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt um 700 mm. Vorherrschend sind Westwinde.

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung, eine Begrenzung der Bodenversiegelung, einer Grünfläche mit Bepflanzung im Süden und durch den bestehenden Grünkorridor entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entgegengewirkt werden.

### **1.6.6. Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Unter einer Mutterbodenauflage mit einer Mächtigkeit von ca. 20-40 cm befindet sich erfahrungsgemäß in dieser Gegend ein Lehmboden. Eine Sickerfähigkeit des Bodens ist somit nur sehr eingeschränkt gegeben. Bei Geländeanschnitt ist mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes zu rechnen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungs-systeme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Die mit einer Bebauung unvermeidbar einhergehende Versiegelung des Bodens mit dem zusätzlichen Verlust natürlicher Speicherfähigkeit soll mittels der Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung soweit als möglich begrenzt bzw. kompensiert werden. Ein Defizit zu Lasten des Schutzgutes Boden verbleibt jedoch auch bei Berücksichtigung der

Tatsache, dass auch eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ohne nachteilige Wirkung für die ökologischen Funktionen des Bodens betrieben werden kann.

Vor Durchführung der Erschließung der freien ausgewiesenen Bauflächen wird jedoch empfohlen, die vorherige Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundigungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke sind auf den vorhandenen Baugrund (überwiegend bindiger Boden) abzustimmen.

### 1.7. Luftbildausschnitt



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

### **1.8. Baugebietsausweisung / Planungsdaten**

Die hier geplanten Bauflächen sind inhaltlich im geplanten Deckblatt-Nr. 53 zum Flächennutzungsplan der Stadt Bogen enthalten und werden dem Landratsamt Straubing-Bogen in einem parallelen Verfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Die Änderung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans zum GE „Bärndorf II“ wird ebenfalls in einem parallelen Verfahren zur Genehmigung vorgelegt. Hierbei wird die derzeitige Überschneidung des Geltungsbereiches im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches zum WA „Bärndorf-Nord“ berücksichtigt und korrigiert.

Daneben wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung nach den Grundsätzen des UVP - Gesetzes in ihrer voraussehbaren Wirkung auf die dort hervorgerufenen und hier konkret berührten Schutzgüter untersucht - soweit dies aus der Planungsdichte des Bebauungsplanes gefordert ist - und bewertet.

## **2. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das Baugebiet WA „Bärndorf-Nord“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 12 bebaubare Parzellen vor. Das geplante Wohnbaugebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen im Süden und somit einen attraktiven Wohnstandort dar.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Bauparzellen für eine typische Ein- und Doppelhausbebauung bei weitestgehender freier Gebäudestellung. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen ist eine Grünfläche mit Bepflanzung vorgesehen. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist bereits durch den Bebauungsplan GE „Bärndorf II“ entlang der geplanten Erschließungsstraße ein Straßenbegleitgrün planlich vorhanden.

Die Straßenraumgestaltung zwischen den Parzellen und die entsprechende Grünordnung (der Erschließungsstraße für GE „Bärndorf II“) stellt das Grundgerüst für die Aufteilung der Parzellen dar.

Derzeit befinden sich bei der Stadt Bogen ca. 300 Anfragen auf Bauland. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine wirtschaftliche Wohnsiedlung angestrebt. Im Stadtbereich Bogen bzw. im Ort Bärndorf hat die Stadt Bogen keinen Zugriff auf Grundstücke im Innenbereich, da sich diese in Privatbesitz befinden.

Die positive Entwicklung bezüglich der Bevölkerungszahlen der letzten Jahre und auch das angrenzende Gewerbegebiet verspricht zukünftigen Wachstum in Bärndorf.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung:**

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet.

Bei den Parzellen ist eine Auswahl von Baugrundstücken zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> berücksichtigt, so dass den unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Bauwerber Rechnung getragen wird.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung:**

WH	=	6,50 ab OK Erschließungsstraße bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes
0,4	=	maximal zulässige GRZ
0,8	=	maximal zulässige GFZ
E/D	=	nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig
g	=	geschlossene Bauweise
o	=	offene Bauweise nur für Parzelle 12

Die Festsetzung der Wandhöhe auf max. 6,50 m ermöglicht eine 2-geschosige Bauweise. Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **2.3. Örtliche Bauvorschriften:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den „Textlichen Festsetzungen“ stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.



### **3. ERSCHLIESSUNG**

#### **Hinweis:**

Eine Übernahme der Erschließungsstraße in eine öffentliche Baulast (Stadt Bogen) ist nicht geplant. Demzufolge ist seitens des Erschließungsträgers mit den jeweiligen Spartenträgern die notwendige Dienstbarkeit für die Versorgungsleitungen zu vereinbaren.

#### **3.1. Straßen- und Wegeanbindung, ÖPNV**

##### **Äußere Erschließung:**

Die äußere Erschließung des Baugebietes WA „Bärndorf-Nord“ erfolgt über Staatsstraße die St 2129 mit Zufahrt über das Gewerbegebiet GE „Bärndorf II“.

##### **Innere Erschließung:**

Innerhalb des Baugebietes werden die Parzellen über die geplante Erschließungsstraße, welche direkt an die vorhandene bzw. geplante Erschließungsstraße des Gewerbegebietes GE „Bärndorf II“ anschließt, erschlossen. Durch die beidseitige Anbindung, sowohl im Westen als auch im Osten, an die vorhandene bzw. geplante Straße des Gewerbegebietes können die Parzellen von Müllfahrzeugen angefahren werden.

Im Nordosten führt ein bestehender Weg als Zuwegung zum bestehenden Geh- und Radweg, welcher im Süden, zwischen dem geplanten WA „Bärndorf-Nord“ und der bestehenden Wohnbausiedlung verläuft. Im weiteren Verlauf gelangt man über diese Anbindung nach Osten in die Stadt Bogen und nach Norden in Richtung Hunderdorf, im weiteren Verlauf Richtung Neukirchen – St. Englmar.

Somit ist eine Fußläufigkeit von West nach Ost und von Süd nach Nord gegeben und die angrenzenden Wohnbausiedlungen sind vernetzt.

##### **Öffentliche Parkmöglichkeiten:**

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans WA „Bärndorf-Nord“ nicht geplant.

##### **ÖPNV:**

Der Ortsteil Bärndorf ist durch die öffentlichen Buslinien, Linie 54 Bogen – Furth – Bärndorf -Bogen und der Linie 56 Bogen – Fuhr – Bärndorf – Bogenberg – Bogen an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden, eine direkte Verbindung an das Stadtzentrum Bogen und im weiteren Verlauf mit den Linien 12 bis 16 und auch über die Zugverbindung Straubing – Bogen an das Oberzentrum Straubing ist somit gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich auf Höhe des Gasthauses Wurm an der Kreisstraße SR 3 ca. 200 m südwestlich des Baugebiets.

Der Bahnhof Bogen liegt ca. 3 km vom geplanten Baugebiet entfernt. Der Bahnhof liegt auf der Bahnstrecke zwischen Straubing und Bogen. Mehrmals täglich halten Züge Richtung Straubing.

### **3.2. Wasserversorgung**

#### **Trink- und Brauchwasser:**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch ein derzeit noch übliches Versorgungssystem (keine Trennung von Trink- und Brauchwasser) hergestellt. Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist den Stadtwerken Bogen mit Sitz in Bogen zugeordnet.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für diese Maßnahme aus. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter den geplanten Straßen und Wegen verlegt.

#### **Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein.

Die Stadtwerke Bogen übernehmen die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

### **3.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den bereits vorhandenen Kanal in der bestehenden Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, welcher im weiteren Verlauf der kommunalen Kläranlage der Stadt Bogen zufließt.

### **3.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt mit Rückhaltung über den bereits vorhandenen Graben im Süden, welcher im weiteren Verlauf zum Sollinger Lochgraben und weiter zum Bogenbach geleitet wird.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein Regenrückhaltebecken angeordnet, um das anfallende, nicht versickernde Oberflächenwasser aufzunehmen und an den Vorfluter Bogenbach gemäigt abzuführen. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung (mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5) sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt. Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink sind ausgeschlossen.

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Es wird verbindlich vorgeschrieben, das anfallende private Oberflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Mittels Notüberlauf wird das Wasser, mit Anschluss an den RW-Kanal, in das Regenrückhaltebecken geleitet. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und PKW-Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. Ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### **3.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bogen gewährleistet. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter den geplanten Straßen und Wegen verlegt.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

### **3.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW) und darf als gesichert eingestuft werden.

Weiterhin ist ein Wertstoffhof in ca. 3 km Entfernung, Hutterhof 7 an der St 2125 gelegen, angesiedelt. Hier können Wertstoffe entsorgt und wenn möglich, einem Recyclingprozess zugeführt werden. In der Nachbargemeinde Aiterhofen befindet sich zudem ein Kompostwerk.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten, (auch bereits während der Bau-phase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

### **3.7. Telekommunikation**

Das Planungsgebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen in- und außerhalb des Plangebiets müssen im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt werden.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **3.8. Erdgasversorgung**

Ein Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung der Stadtwerke Bogen ist möglich, jedoch zum Zeitpunkt der Planung nicht geplant und vorgesehen.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Hauptverbindungsleitung von bayernets (erdgas transport systeme). Dies ist in den Planunterlagen ersichtlich und der Schutzstreifen entsprechend gekennzeichnet.

### **3.9. Alternativenergien**

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen, Holzpellettheizungen oder Heizsysteme für nachwachsende Rohstoffe sind zu bevorzugen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

### **3.10. Baugrubenaushub und Oberboden**

#### **Baugrubenaushub:**

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

#### **Schutz des Oberbodens:**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-



aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.