

Gemeinde:  
Landkreis:  
Reg. Bezirk:

Stadt Bogen  
Straubing-Bogen  
Niederbayern

Verfahrensvermerke:

- Änderungsbeschluss: a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.09.2011 die Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.07.2011 hat in der Zeit vom 01.09.2011 bis 25.09.2011 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.07.2011 hat in der Zeit vom 01.09.2011 bis 25.09.2011 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2011 bis 09.01.2012 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2011 bis 09.01.2012 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.01.2012 das Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblatt in der Fassung vom 21.11.2011 festgestellt.

Bogen, 02.03.2012  
(Datum / Siegel)

Schedlbauer  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

- f) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblatt mit Bescheid vom 11.04.12 Nr. 47-010 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

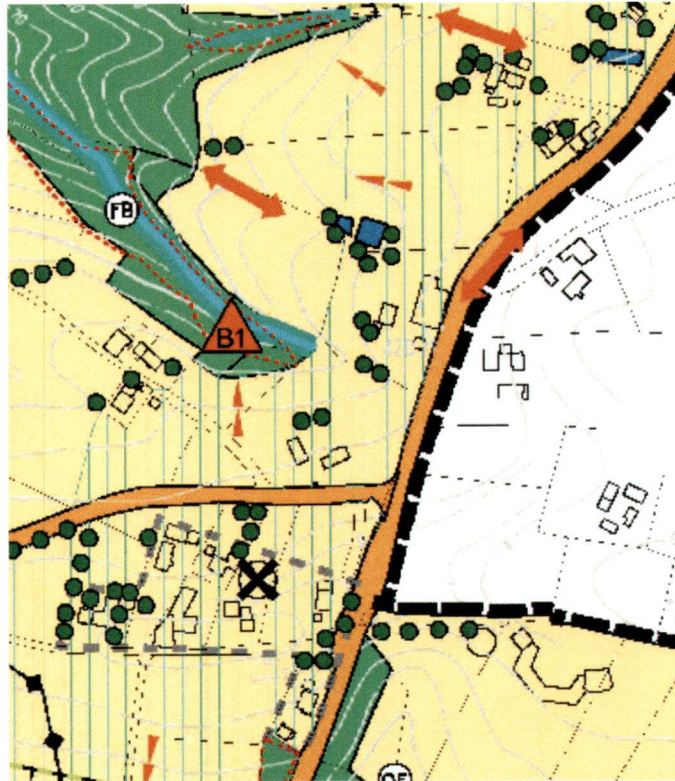
Landratsamt Straubing-Bogen, 11.04.2012 Ser. Fischer  
(Datum / Siegel) Regierungspräsident

- g) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblattes wurde am 18.04.2012 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

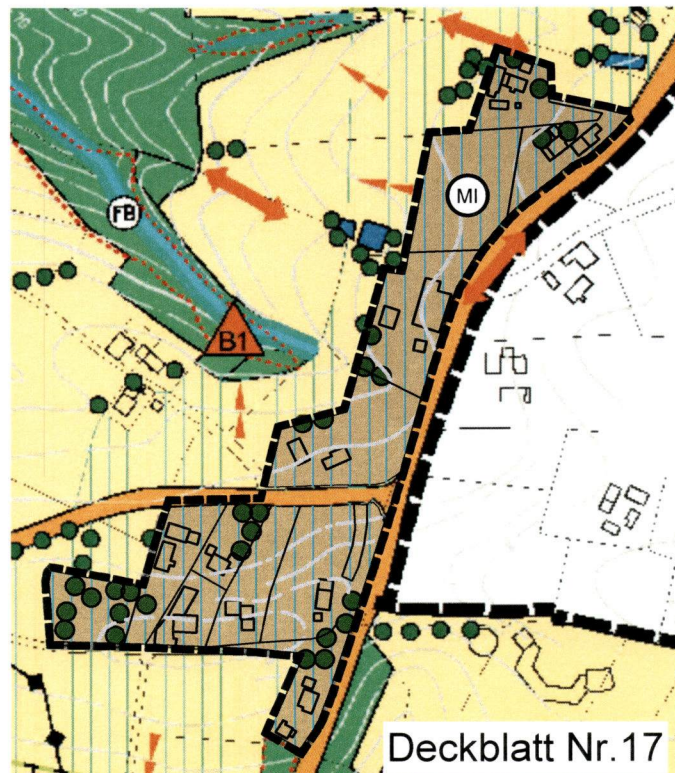
Der Flächennutzungsplan wird damit wirksam.

Bogen, 18.04.2012  
(Datum / Siegel)

Schedlbauer  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister



Flächennutzungsplan



Deckblatt Nr.17



21.11.2011  
M 1:5000

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Ortsteil Großlintach ist im rechtswirksamen, jedoch in diesem Bereich überalteten Flächennutzungsplan der Stadt Bogen derzeit noch als Außenbereich dargestellt. Die Bebauung hat sich zwischenzeitlich vor allem im südlichen Bereich so verfestigt, dass ein eindeutiger Bebauungszusammenhang erkennbar ist.

Der verfestigte Siedlungsansatz stellt einen geeigneten städtebaulichen Entwicklungsbereich dar und soll daher konstitutiv als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ festgelegt werden. Die dadurch mögliche Innenverdichtung wird den Bebauungszusammenhang weiter verstärken.

Als Grundlage für eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beabsichtigt die Stadt Bogen den derzeitigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu aktualisieren und den entsprechenden Ortsbereich von Großlintach als Mischgebiet (MI) darzustellen.

### **2. Planungsvorgaben und -grundlagen**

#### **Regionalplan Donau Wald**

Der Regionalplan der Region Donau-Wald stellt den Planungsbereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche, Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe Stillgewässer, Flachwasser- und Uferbereiche erhalten werden. Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen, die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### **Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald verläuft entlang der Kreisstraße SR 4. Damit liegt der Bearbeitungsbereich vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung ist erforderlich.

#### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Bearbeitungsbereich liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Im näheren Umgriff liegen die Biotopflächen 7042-585-04 und -05 (Quellbachabschnitte westlich des Bearbeitungsbereichs) und 7042-549-01 (Geländeeinschnitt mit Feldgehölz südlich des Bearbeitungsbereichs).

#### **Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)**

Im Bearbeitungsbereich liegen keine bedeutsamen Lebensräume.

Zielvorgabe: Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen; Erhalt und Förderung kleinräumiger, extensiver Nutzungsformen.

Der Gesamtbereich ist als Schwerpunktgebiet Naturschutz dargestellt

### **3. Natürliche Grundlagen**

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Randhöhen und Hochflächen des Vorwalds (Quelle ABSP, 2007).

Charakteristik: Kuppen- und Riedelland mit Wäldern an den häufig steilen Hängen der Taleinschnitte, auf den Buckeln und Anhöhen Grünland und Felder; kleinräumige Wald-Feld-Wiesen-Verteilung.

Potenziell natürliche Vegetation:

Höhere Lagen: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum, Hügelland-Form, Ostbayern-Rasse); Tiefere Lagen auf Lößablagerungen: Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum, Nordbayern Rasse);

Klima:

Mild und sonnenscheinreich, steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautals und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes; jährliche Niederschlagsmenge 700-900 mm pro Jahr; mittlere Jahrestemperatur 7°C.

Untergrund:

Vorwiegend Granite, teilweise Gneise;

Böden:

In Wannen und Mulden der Hochflächen sandig-lehmige Braunerden mit geringer Basensättigung; auf Kuppenlagen sandige, grusige Böden mit geringer Gründigkeit; auf Lößablagerungen entwickelten sich Braunerden, Parabraunerden und Pararendzinen (ackerbauliche Nutzung). Aufgrund Standort und Nutzung bei Lößböden erhebliche Erosionsgefahr.

### **4. Bestandssituation**

#### **4.1 Örtliche Situation**

Großlintach ist als Streubebauung entlang der Kreisstraße SR 4 und der nach Westen abzweigenden Verbindungsstraßen ausgebildet. Das bewegte Gelände fällt von der Kreisstraße nach Westen hin ab und ist durch Geländerinnen in sich gegliedert (Quellbereiche des Dannergrabens).

Die im Nordteil vorhandenen Anwesen sind durch Obstbäume und umgebende Gehölzstrukturen überwiegend gut in die Umgebung eingebunden. Für die im Mittel- und Südteil vorhandene Bebauung gilt dies nur mit Einschränkungen.

Im geplanten Eingriffsbereich sind keine geschützten Flächen im Sinne von §30 BNatSchG oder Art. 13D BayNatSchG vorhanden.



#### 4.2 Landschaftsplanerische Analyse

Aufgrund der örtlichen Situation wurden noch unbebaute Flächen im Bearbeitungsbereich auf ihre Eignung als Baufläche bewertet. Die Ergebnisse sind im Bestands- und Analyseplan dargestellt.

Als geeignet wurden die dargestellten Parzellen 1-4 beurteilt.

Beurteilungskriterien:

- sie weisen keine bedeutsamen Biotopbereiche auf
- das umgebende Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert
- eine Einbindung in die Umgebung ist möglich und trägt zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbilds von Großlintach bei (Anlage dorftypischer Grünelemente in bisher strukturarmen Lagen, Verbesserung der Ortsrandgestaltung).

#### 4.3 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung, Eingriffsanalyse

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“. Die Bewertung bleibt auf den Eingriffsbereich der 8 zur Bebauung vorgesehenen Parzellen beschränkt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Bebauung + Gartenbereich einschließlich der geplanten Pflanzzonen).

Überwiegend handelt es sich um Flächen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der geplanten Bebauung ist ein niedriger Versiegelungsgrad gegeben (festgesetzte Grundflächenzahl max. 0,35). Damit ergibt sich überwiegend eine Einstufung in das Feld BI der Kompensationsmatrix des Leitfadens, auf kleineren Teilbereichen eine Einstufung in das Feld BII.

Die anzusetzenden Kompensationsfaktoren liegen damit für die Flächen

- mit geringer Bedeutung in der Spanne 0,2-0,5
- mit mittlerer Bedeutung in der Spanne 0,5-0,8.

Aufgrund der durchschnittlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wurde jeweils der mittlere Wert der Spanne gewählt.

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			



## **5. Planungsziele**

- Vermeidung der Inanspruchnahme bedeutsamer Biotopstrukturen und raumwirksamer Gehölze
- Harmonische Einbindung in die vorhandene Topografie:  
keine Inanspruchnahme steilerer Hanglagen
- Einbindung der neuen Bebauung durch landschaftstypische Grünelemente:
  - Anlage von Streuobstwiesen als Kompensationsflächen, überwiegend am neu entstehenden Siedlungsrand
  - in Bereichen ohne vorgesehene Streuobstwiesen Einbindung der Bebauung durch abschnittsweise Heckenpflanzung.

### **5.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- keine Stützmauern an den Parzellenaußengrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

### **5.2 Ausgleichsflächenplanung**

Die geplanten Kompensationsflächen sind unmittelbar den Baugrundstücken zugeordnet. Damit übernehmen die Kompensationsflächen auch eine wichtige Funktion bei der Gestaltung des Ortsrands.

Als dorf- und landschaftstypisches Grünelement werden Streuobstwiesen entwickelt. Anrechnungsfaktor 1,0.

Mit der vorliegenden Planung wird der erforderliche Kompensationsbedarf erbracht. Die durchzuführenden Maßnahmen sind als Festsetzung Teil der Ergänzungssatzung (siehe Satzungsplan). Nähere Angaben zur Maßnahmenausgestaltung sind im folgenden Punkt dargelegt.

Flächenaufstellung:

Parzellennummer	Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> )	Geplante Kompensationsfläche (m <sup>2</sup> )
Parzelle 1	390	414
Parzelle 2	591	591
Parzellen 3 + 4	1350	1350

## **6. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Ortswegenetz.

Die Abwässer werden in die zentrale Kläranlage nach Hunderdorf entsorgt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

aufgestellt: Straubing, 21.11.2011

