

Gemeinde: **Stadt Bogen**  
 Landkreis: **Straubing-Bogen**  
 Reg. Bezirk: **Niederbayern**

**Verfahrensvermerke:**

- Änderungsbeschluss: a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.05.2017 die Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ~~11.05.2017~~ **2. FEB. 2018** 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 15.01.2018 hat in der Zeit vom 02.02.2018 bis 23.02.2018 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 15.01.2018 hat in der Zeit vom 02.02.2018 bis 23.02.2018 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom ~~15.01.2018~~ **26. MRZ. 2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~15.01.2018~~ **1.1. APR. 2018** bis ~~15.01.2018~~ **14. MAI 2018** beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom ~~15.01.2018~~ **26. MRZ. 2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~15.01.2018~~ **1.1. APR. 2018** bis ~~15.01.2018~~ **14. MAI 2018** öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ~~11.05.2017~~ **16. MAI 2018** das Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblatt in der Fassung vom ~~11.05.2017~~ **26.02.2018** festgestellt.

Bogen, ~~11.05.2017~~ **8. JUNI 2018**  
 (Datum / Siegel)

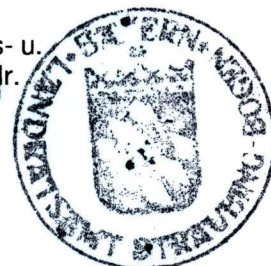
*[Handwritten Signature]*  
 Schedlbauer, 1. Bürgermeister



- f) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblatt mit Bescheid vom ~~11.05.2017~~ **13.07.2018** Nr. ~~A2-23.616~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Straubing-Bogen,  
**13. 07. 2018**

*[Handwritten Signature]*  
 (Datum / Siegel)  
 Regierungsrätin



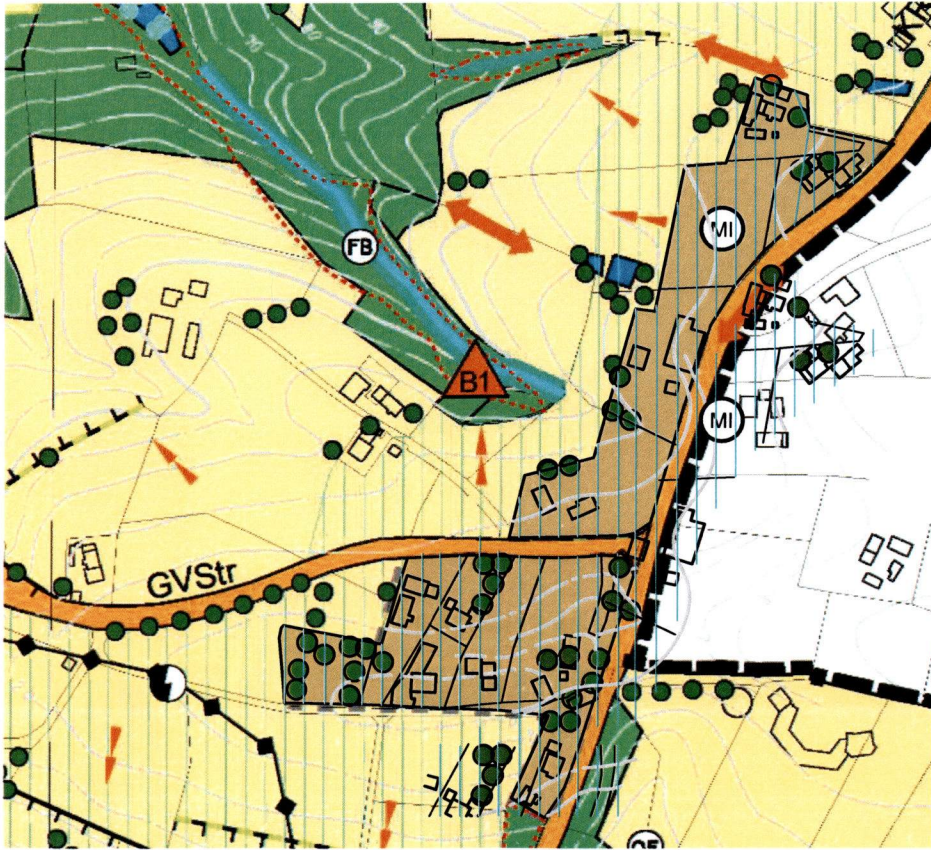
- g) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblattes wurde am ~~11.05.2017~~ **20. JULI 2018** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird damit wirksam.

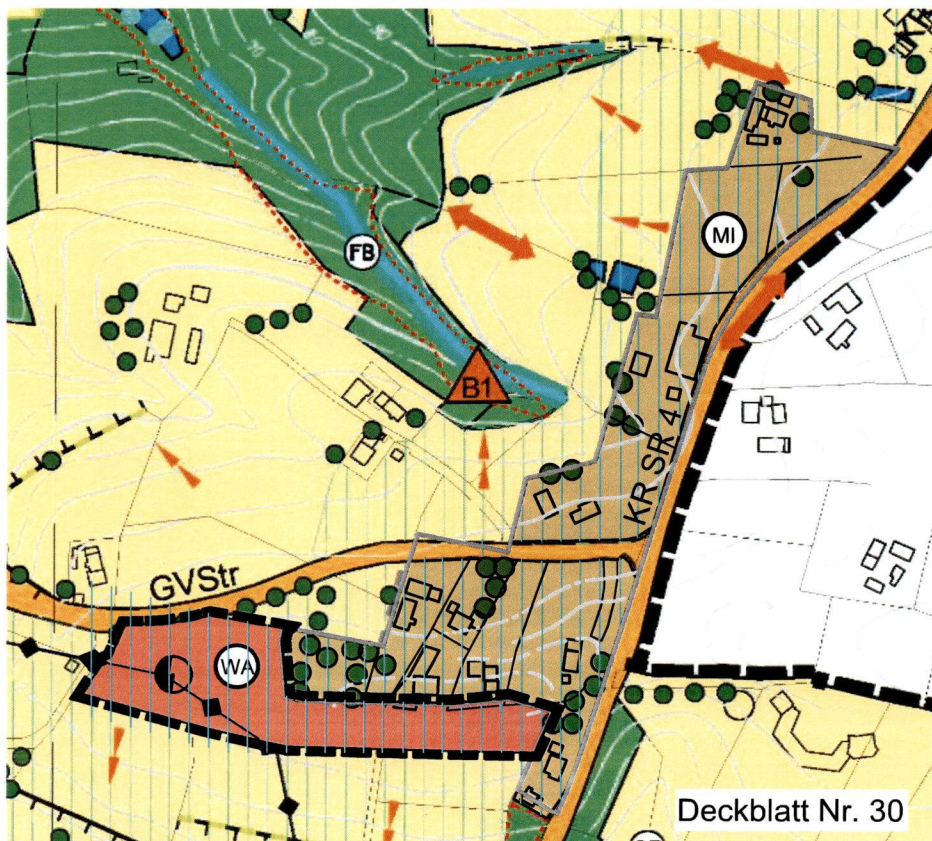
Bogen, **20. JULI 2018**  
 (Datum / Siegel)

*[Handwritten Signature]*  
 Schedlbauer, 1. Bürgermeister





Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan



26.03.2018  
M 1:5000

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Der Ortsteil Großlintach war ursprünglich im Flächennutzungsplan der Stadt Bogen als Außenbereich dargestellt. Auf Grund der städtebaulich erwünschten Lückenschlüsse wurde von der Stadt Bogen im Jahr 2011 eine sog. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsziel war eine Verfestigung des Siedlungsansatzes.

Das Satzungsziel der kontrollierten Innenentwicklung wurde zwischenzeitlich erreicht.

Aus aktuellem Anlass sollen Teilflächen der Flurnummern 2153; 2162; 2155; 2154, 2145 und 2146 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großlintach einbezogen werden.

Dadurch wird Baurecht für 12 zusätzliche Wohngebäude geschaffen.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten, zusätzlichen Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

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

#### **Regionalplan Donau – Wald, Landesentwicklungsprogramm**

Der Vorhabensbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Auf Ebene der Landesplanung ist die Stadt Bogen als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen bei Straubing eingestuft.

#### **Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Schutzgebietsgrenze verläuft am Ostrand des Geltungsbereiches.

#### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Vorhabensbereich befindet sich kein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum. Im Südosten grenzt der in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Hohlweg mit Gehölzsaum bei Großlintach (Biotopnummer 7042-0549-001) an den Planungsbereich an. Die amtliche Biotopkartierung ist in der Karte Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt. Die genannte Biotopfläche wird vorhabensbedingt nicht beeinträchtigt.

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

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Reich strukturierte Kulturlandschaft im Falkensteiner Vorwald - Im Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes“

Für das Vorhabensumfeld sind folgende Zielaussagen formuliert:

- Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen;
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes;
- Erhalt und Optimierung der reich strukturierten offenen Mittelgebirgslandschaft; Vermeidung von Aufforstungen in strukturreichen Grünlandgebieten und offenen Bachtälern.

### **3. Natürliche Grundlagen**

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm, 2007)

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Hügelland des Falkensteiner Vorwalds.

Die potenzielle natürliche Vegetation(PNV) wird gebildet vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Klima:

Jahresmitteltemperatur 8-9 Grad Celsius. Jahresniederschlagssumme 750-850mm.

Geologischer Untergrund:

Den geologischen Untergrund bilden Blastomylonit und Perlgneis.

Böden:

fast ausschließliche Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis);

### **4. Bestandssituation**

Der Vorhabensbereich liegt auf einer Höhe von ca. 425m über NN im oberen Bereich und an der Kuppe eines südexponierten Hangs.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Parzellen finden sich folgende Nutzungen:

- nordwestliche Parzellen (P10 und P11): Wirtschaftswiese
- nordöstliche Parzelle (P12): Gartengrundstück mit junger Obstbaumpflanzung und Wirtschaftswiese
- südwestliche Parzellen (P9 und P8): Ackerfläche
- mittlere Parzellen (P7, P6, P5 und P4): Wirtschaftswiese
- südöstliche Parzellen (P3, P2 und P1): Weide



## Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bogen

### Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen im Vorhabensbereich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### Denkmalschutz

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen keine Bodendenkmäler im Vorhabensbereich.

## 5. Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

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

Bestandstyp	Fläche In m <sup>2</sup>	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	gesamt	Kompen- sations- faktor	Kompen- sations- bedarf In m <sup>2</sup>
Ackerfläche	2.049	I+	I+	I+	I+	III	II	0,6	1.229
Wirtschafts- wiese	5.770	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	3.462
Grünweg	94	I-	I+	I+	I+	III	II	0,6	56
Weide	2.899	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	1.739
Grasflur	35	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	21
Hecke, Gebüsch	9	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	5
Gartengrund- stück mit junger Obstbaum- pflanzung	1006	II-	II-	II-	I+	III	II	0,6	604
Gras-/ Krautflur mit Obstbaum und Gehölz- aufwuchs	15	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	9
<b>Gesamt- bedarf</b>									<b>7.126</b>

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5 – 0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,6 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.126m<sup>2</sup>.

## 6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt zum Teil auf dem Flurstück 2153/0 (539m<sup>2</sup>) durch Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese sowie extern über das Ökokonto Pfellinger Mühle der Stadt Bogen (benötigter Kompensationsbedarf: 6.587m<sup>2</sup>).

Die festgesetzten Bepflanzungen stellen Maßnahmen der Eingriffsvermeidung dar.

## **7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen und im Bereich der Pflanzzonen nicht zulässig
- 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
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von einem standortheimischen Laubbaum auf jedem Baugrundstück
- am Parzellensüd- und westrand werden zur Baugrundstückseingrünung Pflanzzonen festgesetzt.

## **8. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der 12 Parzellen erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Das Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage nach Hunderdorf entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

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

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

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