



## STADT BOGEN

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MAUTH III"

## BEGRÜNDUNG

#### **Bearbeitungsstand:**

Satzungsbeschluss

Datum: 27.01.2016

#### **Auftragnehmer:**

**HIW**

HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Landshuter Straße 23  
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0  
Fax: 09421 / 96364-24  
e-mail: weny@architekten-hiw.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A) Anlass und Erfordernis der Planung**

### **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

### **C) Beschreibung des Planungsgebietes**

1. Lage
2. Größe/Topographie
3. Altlasten

### **D) Konzeption und Ziele der Planung Städtebau / Grünordnung / Immissionsschutz**

1. Städtebau/ Grünordnung
2. Umgebung und Infrastruktur
3. Denkmalschutz
4. Immissionsschutz

### **E) Ver- und Entsorgung**

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Energieversorgung
4. Trink- und Löschwasserversorgung
5. Abfallentsorgung

### **F) Planungsalternativen**

### **G) Umweltbericht**

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnisnahme
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

## A) Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bogen ist aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein attraktiver Wohnstandort mit ständiger Baulandnachfrage. Nachdem die Stadt derzeit nur noch über wenige Baugrundstücke verfügt, beabsichtigt sie im östlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet "Mauth" ein kleines Wohnbaugebiet mit 8 Bauparzellen auszuweisen.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Das Plangebiet liegt derzeit noch im Außenbereich. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den angrenzenden Baugebieten orientieren.



## B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bogen ist landesplanerisch als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ferner als Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

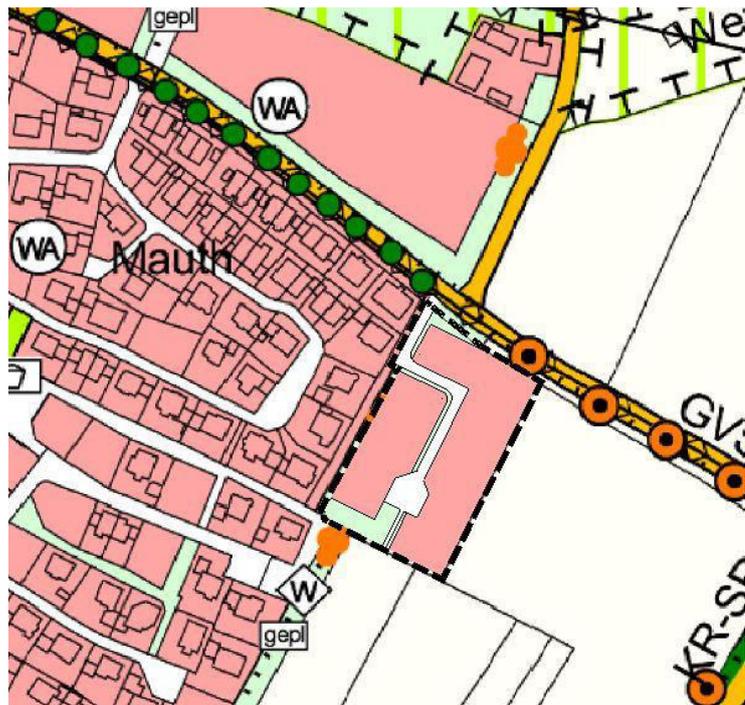
## 2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bogen stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplan als Fläche für Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dar. Um den geplanten Bebauungsplan "Mauth III" aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im sog. Parallelverfahren erforderlich.

Im Anschluss an das best. allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO soll daher die Erweiterungsfläche dargestellt werden. Der aufzustellende Bebauungsplan kann nach Änderung des FNP damit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- u. Landschaftsplan



Ausschnitt geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

**C) Beschreibung des  
Plangebietes**

1. Lage

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet Mauth an.  
Die nördliche Begrenzung stellt die "Weiherbachstraße" dar.  
Im Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Größe/Topographie

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Grünflächen inkl.	
Retentionsteich	: ca.0,07 ha
Verkehrsflächen inkl.	
Gehwegen	: ca.0,08 m <sup>2</sup>
Nettobauland	: ca.0,55ha

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca.680 m<sup>2</sup>.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 334 m ü NN auf ca. 330 m ü NN.

3. Altlasten

Auf Grund der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

## D) Konzeption und Ziel der Planung

### 1. Städtebau/Grünordnung

Das kleine Baugebiet wird der in Bogen vorherrschenden Nachfrage entsprechend für freistehende Wohngebäude konzipiert.

Die Parzellenzuschnitte ermöglichen auch eine Bebauung mit Doppelhäusern, z.B. Parzelle 1 und 2.

Die Gebäudestellungen sind frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen.

Allen Wohngebäuden können Frei- und Gartenflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Erschlossen wird das Baugebiet über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Erschließungsform verhindert zu hohe Fahrgeschwindigkeiten auf der Anliegerstraße.

Eine Fußwegverbindung führt aus dem Baugebiet in die freie Landschaft bzw. in das bestehende Siedlungsgebiet.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Baugebiet kann verzichtet werden. In räumlicher Nähe befinden sich bereits die Kinderspielplätze der Wohnbaugebiete "Mauth" und "Lohgewanne". Für ältere Kinder steht zudem in der Nähe ein Bolzplatz zur Verfügung.

Nachdem das Baugebiet östlich der bisherigen Ortsrandeingrünung (Baum-Strauchhecke) errichtet wird, ist eine neue Randeingrünung am künftigen Siedlungsrand erforderlich. Der bisherige Grüngürtel bleibt als gliedernde Grünfläche erhalten.

### 2. Umgebung und Infrastruktur

Im näheren baulichen Umgriff befinden sich ausschließlich Wohngebäude bzw. in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bestehen in dem nahegelegenen Fachmarkt-Zentrum in Furth/Oberalteich.

Schulen und Kindergärten bzw. Kindertageseinrichtungen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

### 3. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde sind nicht auszuschließen. Daher ist der Oberbodenabtrag im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrages - auch für Erschließungsmaßnahmen - rechtzeitig anzuzeigen.

#### 4. Immissionsschutz

Verkehrsreiche Straßen oder belastete Bahnlinien sind im Umfeld des neuen Baugebietes nicht vorhanden bzw. wirken sich auf das Gebiet nicht aus.

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können gelegentlich Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen auftreten.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen in dem geplanten Baugebiet aus.

### **E) Ver- und Entsorgung**

#### 1. Verkehr

Das innere Erschließungssystem wird auf Höhe des bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungsweges an die "Weiherbachstraße" angebunden.

#### 2. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennungssystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt in die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bogen. Das Regenwasser wird in privaten Regenwasserzisternen zurückgehalten. Der Notüberlauf wird an natürlichen Tiefpunkten des Gebietes gepuffert und kontrolliert in den Weiherbach abgeleitet.

#### 3. Energieversorgung

Eine Energieversorgung des Gebietes ist mittels Strom vorgesehen; evtl. wird eine neue Trafostation benötigt.

#### 4. Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser wird über das Netz der Stadtwerke Bogen GmbH gesichert.

#### 5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom "Zweckverband Abfallentsorgung Straubing Stadt und Land" übernommen.

### **F) Planungsalternativen**

Die Zielsetzung der Stadt Bogen besteht darin, Wohnbauflächen für vorwiegend eigengenutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zur Verfügung zu stellen. In erster Linie soll damit Bauland für Bewerber in der Familien-Gründungsphase bereitgestellt werden, um eine Abwanderung junger Familien zu verhindern.

Auf innerstädtischen Flächen kann dieser Baulandnachfrage nicht Rechnung getragen werden. Die Umsetzung erfolgt daher im direkten Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

## **G) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes**

Die Stadt Bogen plant am östlichen Ortsrand von Furth die Erweiterung des hier vorhandenen Wohngebiets. Im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung soll das WA Mautgewanne entstehen:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Neuschaffung von 8 (10) Bauparzellen mit einer Gesamtparzellengröße von ca. 0,5 ha
- Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Zufahrt aus Norden über die Weiherbachstraße
- Rückhaltung / Versickerung des anfallenden Regenwassers über Rückhalteeinrichtungen am südlichen Baugebietsrand.

#### **Grünordnerische Ziele:**

Da keine Flächen mit höherer Wertigkeit für den Naturhaushalt berührt werden, ist aus landschaftsplanerischer Sicht die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in die Umgebung vorrangig.

Das Grüngerüst innerhalb des Baugebiets wird von einer straßenbegleitenden Baumreihe in einem Grünstreifen sowie von ergänzenden Pflanzungen auf den Privatgrundstücken gebildet.

#### **1.2 Wirkfaktoren der Planung**

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von bestehenden Wohnbereichen durch Baubetrieb oder Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

#### **1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens**

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Entsprechende Ergänzungsvorschläge und weitergehende Informationen können im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingebracht werden.

#### **1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Der Vorhabensbereich ist landesplanerisch als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

##### **Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der bisherige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Westen schließt ein allgemeines Wohngebiet an.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden mittels Deckblatt geändert.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:**

Bestand und Bewertung:

- Bayernweiter Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse für Trockenstandorte

Zielvorgaben (Kartenteil)

- Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume, offener besonnener Felsbereiche sowie magerer Mähwiesen

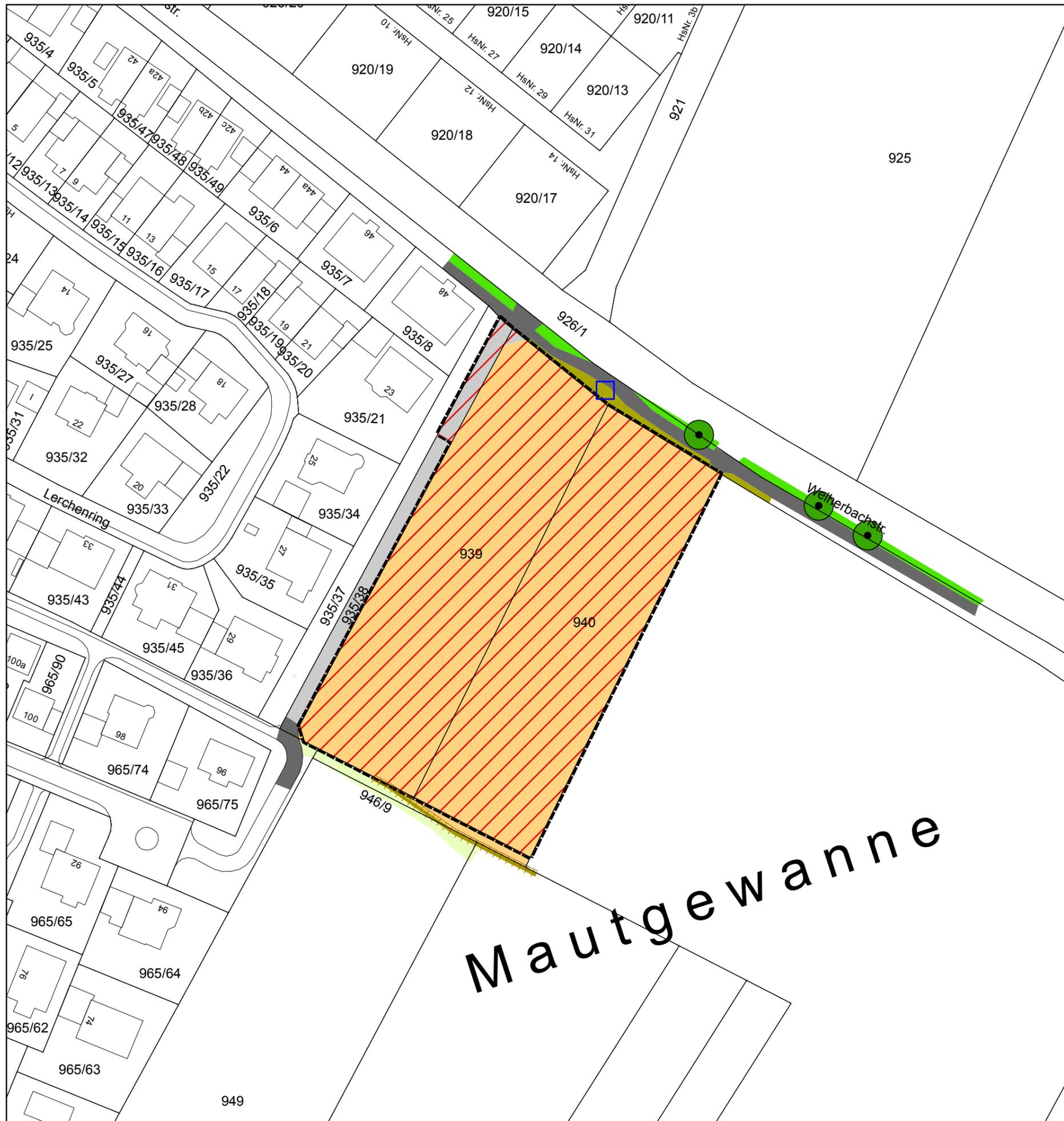
Die Fläche liegt nicht in Vorrangbereichen des Naturschutzes.

##### **Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)**

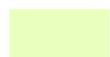
Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

##### **Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen**

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG werden nicht berührt.



**Planzeichen Bestand**

-  Laubbaum
-  Wasserversorgungsanlage
-  Ranken
-  Acker
-  nährstoffreiche Gras-/Krautflur
-  Grünstreifen
-  Grünweg
-  Schotterweg
-  asphaltierter Geh-/Radweg

**weitere Planzeichen**

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs
-  Geltungsbereich

Projekt:  
 Bebauungsplan / Grünordnungsplan  
 Mautgewanne, Stadt Bogen

Planinhalt:  
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:  
 29.09.2015

Planung:

Bearbeitung:  
 ecker

Plannummer:  
 2065\_bestand

**Team** G+S  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
 dipl.ing<sup>e</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
 94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Naturräumliche Situation**

Der Geltungsbereich liegt in der Untereinheit Randhöhen und Hochflächen des Vorwalds. Es handelt sich um ein Kuppen- und Riedelland mit Wäldern an den Hängen der steilen, eingeschnittenen Täler; auf den Buckeln und Anhöhen Grünland und Felder; kleinräumige Wald-Feld-Wiesen-Verteilung.

#### **PNV:**

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 700-900mm pro Jahr; mittlere Jahrestemperatur 7°C.

#### **Untergrund:**

vorwiegend Granite, teilweise Gneise, teilweise stark mit tertiären Ablagerungen und Löß überdeckt;

#### **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.

### **2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und –bewertung**

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

#### 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Beschreibung:

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird als Ackerfläche genutzt.

Südlich des Vorhabensbereichs wächst grünwegbegleitend an einem kleinen Ranken eine nährstoffreiche Gras-/Krautflur.

Der Vorhabensbereich besitzt keine Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds.

Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Bodenschätzungsübersichtskarte weist den Lehm Böden des Bearbeitungsbereiches mittlere bis gute Ertragsfähigkeit zu. Es handelt sich weitestgehend um Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) und Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Die intensiv genutzten Ackerflächen sind als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden einzustufen.

Auswirkungen:

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche werden nicht berührt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (hellblau= Hochwassergefahrenfläche HQextrem, blau = Hochwassergefahrenfläche HQ100, blaue Schraffur= vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete)

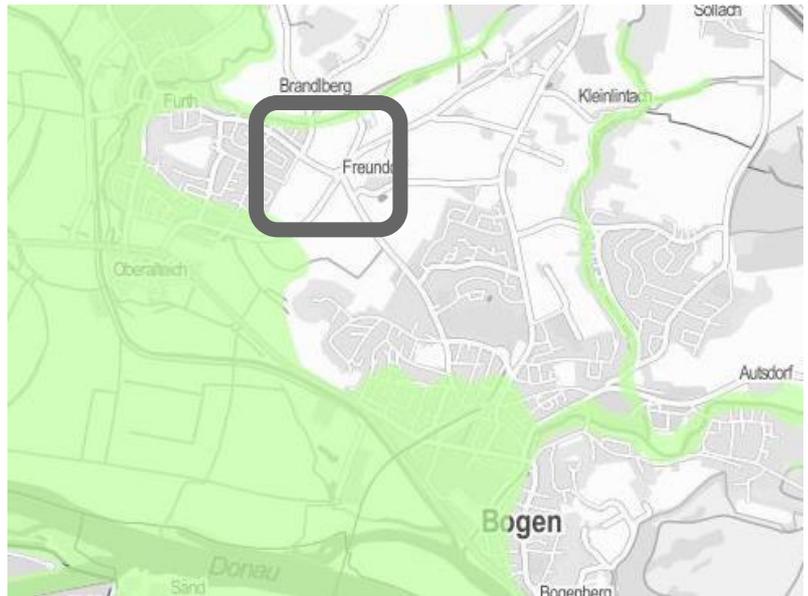


Abbildung 2: Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (grün = wassersensibler Bereich)

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Das anfallende Oberflächenwasser wird der geplanten Rückhalteeinrichtungen zugeführt. Damit werden Belastungen von Vorfluter und Unterliegern verhindert.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb kleinklimatisch bedeutsamer Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen:

Es ergeben sich unter Berücksichtigung des Ausgangszustands keine erheblichen Veränderungen.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die für die Bauflächenentwicklung vorgesehene Fläche stellt eine strukturarme Ackerfläche mit mäßiger Neigung nach Südwesten hin dar (Höhenlage 330 – 335m ü NN).

Ortsbildprägend ist die gepflanzte Baumreihe entlang der Weiherbachstraße.

Auswirkungen:

Übergeordnete Blickachsen / -bezüge werden nicht berührt. Im Westen ist bereits ein Wohngebiet vorgelagert.

Entlang dem Baugebietsost- und -südrand werden zu Einbindung des Baugebiets Pflanzzonen festgesetzt.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen getroffen.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter oder deren Wert- und Funktionselemente sind im anzunehmenden Wirkraum nicht bekannt. Das Bodeninformationssystem Bayern stellt im Vorhabensbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale dar.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Die geplante Wohnbebauung wird über die Weiherbachstraße erschlossen. Die Erholungsflächen / -achsen werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Für die vorhandene Bebauung können sich im Rahmen der Bauarbeiten (Erschließungsanlagen, Gebäudeerrichtung) vorübergehende Belastungen ergeben (Lärm, Staub). Das vorhandene Straßennetz weist eine ausreichende Aufnahmefähigkeit für die zu erwartende, mäßige Zunahme des Erschließungsverkehrs auf.

Insgesamt ist von Auswirkungen von geringer Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.2.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

### **2.3 Gesamtbewertung**

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

Erläuterung Wertstufen:

- I = Gebiet geringer Bedeutung
- II = Gebiet mittlerer Bedeutung
- III = Gebiet hoher Bedeutung

Schutzgut	Wertstufe	Hinweis, Begründung
<b>Acker</b>	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung</b>	
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Ackerfläche
Boden	I, oberer Wert	Ackerfläche
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Strukturarme Ackerlandschaft

Damit ergibt sich für das Eingriffsgebiet eine Einstufung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### **3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen auszugehen.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel

##### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Mit den geplanten Rückhalteeinrichtungen für anfallendes Oberflächenwasser wird der Gebietswasserhaushalt stabilisiert
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung 2-reihiger Hecken am Baugebietsost- und -südrand
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen für öffentliche und private Flächen

### **4.2 Eingriffsbilanzierung und -kompensation**

Als Bemessungsbereich für die Eingriffsermittlung werden Erschließungsbereich, Baugrundstücke und die geplante Fläche für die Regenrückhalteeinrichtungen abgegrenzt.

Gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ist das geplante Wohngebiet folgender Wertstufe zuzuordnen:

Kategorie BI (geringe Bedeutung bei geringem Versiegelungsgrad): 7.096 m<sup>2</sup>  
Bilanzierungsspanne 0,2 - 0,5, gewählter Wert: 0,3  
Begründung: festgesetzte Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gemäß vorhergehendem Kapitel;

**Damit ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:**

Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
7096	0,3	2129

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.129 m<sup>2</sup> wird extern über das Ökokonto Nr. 10 „Pfellinger Mühle“ Flur Nr.: 2205, 2206, 2198, Gemarkung Niederwinkling erbracht.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als mögliche Planungsalternative ist grundsätzlich eine vollständige Erbringung des Kompensationsbedarfes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans denkbar. Dies würde die baulich nutzbare Fläche deutlich reduzieren. Aus diesem Grund wurde dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

### **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im August 2015 eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation ergeben sich daraus keine gravierenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirkungsabschätzung.

### **7. Maßnahmen zu Überwachung (Monitoring)**

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Randeingrünung beschränken.

### **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der geplanten Baugebiet WA Mautgewanne wird die Neuschaffung von 8 (10) Bauparzellen mit einer Gesamtparzellengröße von ca. 0,5 angestrebt. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Zufahrt aus Norden (Weiherbachstraße).

Das anfallende Regenwassers wird über Rückhalteeinrichtungen am südwestlichen Baugebietsrand rückgehalten / versickert.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwicklung der Randeingrünung vor.

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 2.129m<sup>2</sup> wird extern über das Ökokonto Nr. 10 „Pfellinger Mühle“ Flur Nr.: 2205, 2206, 2198, Gemarkung Niederwinkling erbracht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</b>
Arten und Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering

Stand: 27.01.2016

HIW  
Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Landshuter Straße 23  
94315 Straubing

Team G + S  
Umwelt Landschaft  
F. Halser, C. Pronold  
Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:  
- Tankstellen  
- Gartenbaubetriebe  
- Betriebe des Beherbergungswesens  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

#### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentlicher Geh- und Radweg
- Straßenverbreiterung
- Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Randeingrünung

#### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)  
Eingrünung des Regenrückhaltebeckens durch Gehölzpflanzungen auf mind. 40 m²; Pflanzfläche mit mind. 25 Gehölzen, Baumannteil mind. 10%

#### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- standortheimischer Laubbaum  
1. Wuchsordnung lagerichtig zu pflanzen
- standortheimischer Laubbaum  
1. und 2. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen; Lage innerhalb des Baugrundstückes variabel;

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone)  
Pflanzung einer freiwachsenden, 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen, Reihenabstand 1,0 m  
Pflanzweite 1,5 m

#### 8. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Baugestaltung

- Dachform:** Satteldach / Pultdach / Walmdach  
Flachdach für untergeordnete Bauteile
- Dachneigung:** Satteldach: 16° - 26°  
Pultdach: 6° - 16°  
Walmdach: 16° - 26°
- Dachdeckung:** Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen  
außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer
- Dachgauben:** bei Satteldächern und Walmdächern: mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m². Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen.  
bei Pultdächern: unzulässig
- Wandhöhe:** max. 6,75 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

#### 2. Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe sowie Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

#### 3. Stützmauern / Auffüllungen

- Aufschüttungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Grundstücksmitte zulässig.  
Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionen zulässig. Höhe max. 0,75 m.

#### 4. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen.  
Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten.  
Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig. (z. B. Rasengittersteine, breitflügeliges Pflaster, wassergebundene Decke). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

#### 5. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

- Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitflügeliges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

#### 6. Freiflächengestaltungsplan

- Die festgesetzten Bepflanzungen im öffentlichen Grün sowie im Umfeld des Regenrückhaltebeckens sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans darzustellen.

#### 7. Ausgleichsmaßnahmen

- Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 2.129 m².  
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vom Okokonto Nr. 10 "Pfeiflinger Mühle" Flur Nr. 2205, 2206; 2198 Geamkrung Niederwinkling abgebucht.

### 8. Grünordnung

#### Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig:

- |   |  |
|---|--|
| <b>Bäume</b>  | Feld-Ahorn<br>Spitz-Ahorn<br>Berg-Ahorn<br>Schwarz-Erle<br>Hänge-Birke<br>Hainbuche<br>Esche<br>Vogel-Kirsche<br>Stieleiche<br>Bruch-Weide<br>Vogelbeere, Eberesche<br>Winter-Linde<br>Feld-Ulme   |
| Acer campestre<br>Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus<br>Alnus glutinosa<br>Betula pendula<br>Carpinus betulus<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Quercus robur<br>Salix fragilis<br>Sorbus aucuparia<br>Tilia cordata<br>Ulmus minor<br>Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)  |  |
| <b>Sträucher</b>  | Roter Hartriegel<br>Hasel<br>Eingriffeliger Weißdorn<br>Zweigriffeliger Weißdorn<br>Gewöhnlicher Pfaffenhut<br>Gewöhnlicher Liguster<br>Gewöhnliche Heckenkirsche<br>Schlehe<br>Purpier-Kreuzdorn<br>Rosa canina<br>Salix caprea<br>Salix aurita<br>Salix cinerea<br>Salix purpurea<br>Salix viminalis<br>Sambucus nigra<br>Sambucus racemosa<br>Viburnum lantana<br>Viburnum opulus |
| Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Crataegus laevigata<br>Euonymus europaeus<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Rhamnus cathartica<br>Rosa canina<br>Salix caprea<br>Salix aurita<br>Salix cinerea<br>Salix purpurea<br>Salix viminalis<br>Sambucus nigra<br>Sambucus racemosa<br>Viburnum lantana<br>Viburnum opulus |  |

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß §ab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland oder Material aus der Herkunftsregion 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm  
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm  
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm oder vergleichbare Solitärqualität  
Obstbäume als Hochstamm mit StU 10cm.

#### Bepflanzung der Baugrundstücke

Bepflanzung auf den Baugrundstücken gemäß planlichen Festsetzungen.  
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizzar wachsende und buntauibige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- Schemabaukörper geplant
- Garage geplant
- Höhenschichtlinien
- Parzellennummer
- Größe der Grundstücke
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Trafostation geplant
- unterirdische Versorgungsleitung (NS-Kabel; nachrichtliche Übernahme)

### HINWEISE DURCH TEXT

#### 1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

#### 2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bogen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

#### 3. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

#### 4. Streusalz / ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

#### 5. Sicherheitsabstände Baumbeplantungen

Baumplantungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

#### 6. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

#### 7. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

#### 8. Niederschlagswasser

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Zur Brauchwasseranwendung wird die Anlage ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen empfohlen.

#### 9. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

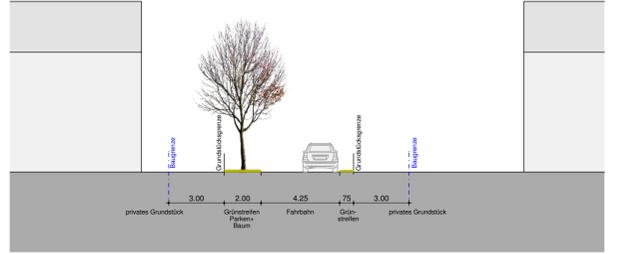
#### 10. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschneitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

#### 11. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehren ist zu gewährleisten. Feuerwehruzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

### SCHEMASCHNITT STRASSE



### SCHEMASCHNITT WOHNSTRASSE A - A

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 26.10.2015 bis 04.12.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 27.10.2015 bis 04.12.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.05.2016 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2016 als Satzung beschlossen.

- Bogen, den..... (Siegel)
- Schedlbauer, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt
- Bogen, den..... (Siegel)
- Schedlbauer, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Bogen, den..... (Siegel)
- Schedlbauer, 1. Bürgermeister

# STADT BOGEN

LKR. STRAUBING-BOGEN



# BEBAUUNGSPLAN

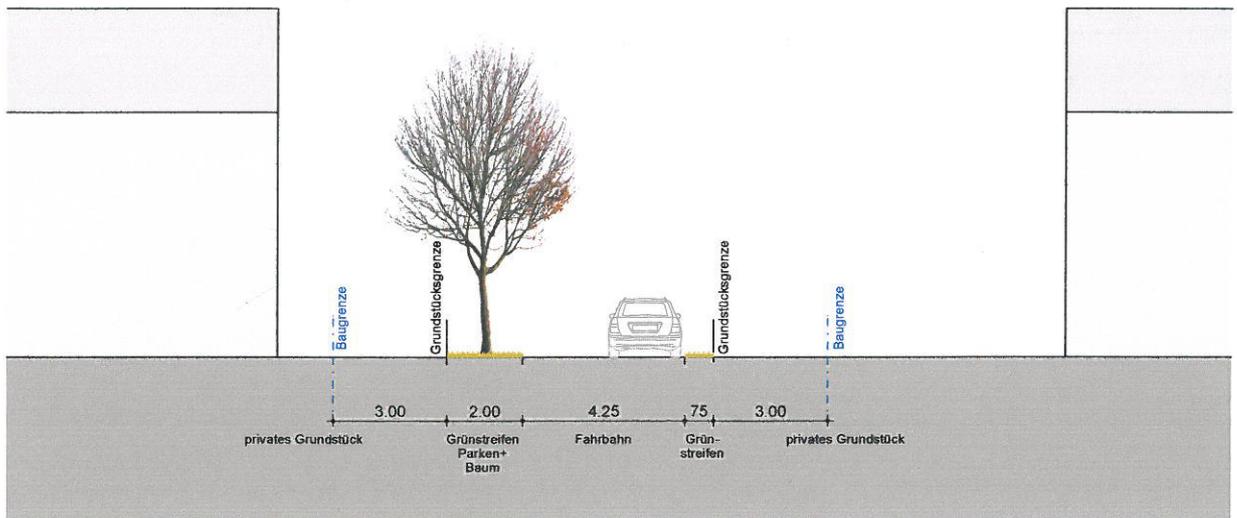
## mit integriertem Grünordnungsplan

### "WA Maut III"

M 1:500

PLANVERFASSER:	Team Umwelt G+S Landschaft	DATUM:	BEARB.:
<b>HIW</b> HORNERBERGER ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 09421/96364-24	27.01.2016	av

## SCHEMASCHNITT STRASSE



## SCHEMASCHNITT WOHNSTRASSE A - A

### VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 26.10.2015 bis 04.12.2015 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 27.10.2015 bis 04.12.2015 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.05.2016 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2016 als Satzung beschlossen.

Bogen, den..... 12. JAN. 2017 .....

  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister



- g) Ausgefertigt

Bogen, den..... 12. JAN. 2017 .....

  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister



- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am ..... 13. JAN. 2017 ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den..... 13. JAN. 2017 .....

  
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

