



**STADT
BOGEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
WA „ALBERTSTRASSE“, BOGEN**

- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 01.03.2023
Satzungsbeschluss vom 24.05.2023

Vorhabensträger:

Stadt Bogen
vertreten durch Frau
Erste Bürgermeisterin Andrea Probst

Stadtplatz 56
94327 Bogen

Fon: 09422 505 - 0
Fax: 09422 505 - 182
Mail: info@bogen.de

.....
Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines	3
1.1 Übersichtslageplan	5
1.2 Anlass und Ziel	3
1.3 Gewähltes Verfahren	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung.....	5
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	7
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	8
2.3 Bauweise / Baugestaltung	8
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen	9
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
2.6 Grünordnungskonzept	11
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Wasserversorgung	12
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	12
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	13
3.4 Telekommunikation	13
3.5 Abfallentsorgung	13
4. Abwehrender Brandschutz	14
5. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	14
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	16

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Bogen beabsichtigt, auf Anfrage eines privaten Investors, innerhalb des nord-westlichen Stadtgebietes ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können. Siedlungsschwerpunkt gem. dem gültigen Flächennutzungsplan ist der Hauptort Bogen mit seinen umliegenden Ortsteilen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.03.2022 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Stadt Bogen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummer 598, 598/3, 598/4, 598/7 und 599/1 jeweils der Gemarkung Bogen mit ca. 5.981 m². Mit der vorliegenden Planung können 9 neue Baugrundstücke in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Stadt bereitgestellt werden.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bau- land von ca. 5.981 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 2.393 m². Diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnut- zungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an- schließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffs- regelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffent- licher Belange und der Öffentlichkeit. Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorha- ben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlie- gen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buch- stabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Stadt Bogen im „allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ 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 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsstruktur (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

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

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche innerhalb des Stadtgebietes für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung in Form einer durchgehenden Erschließungsstraße.

➤ Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Der Flächennutzungs- mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Bogen stellt den Bereich bereits als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist in vorliegenden Fall nicht notwendig.

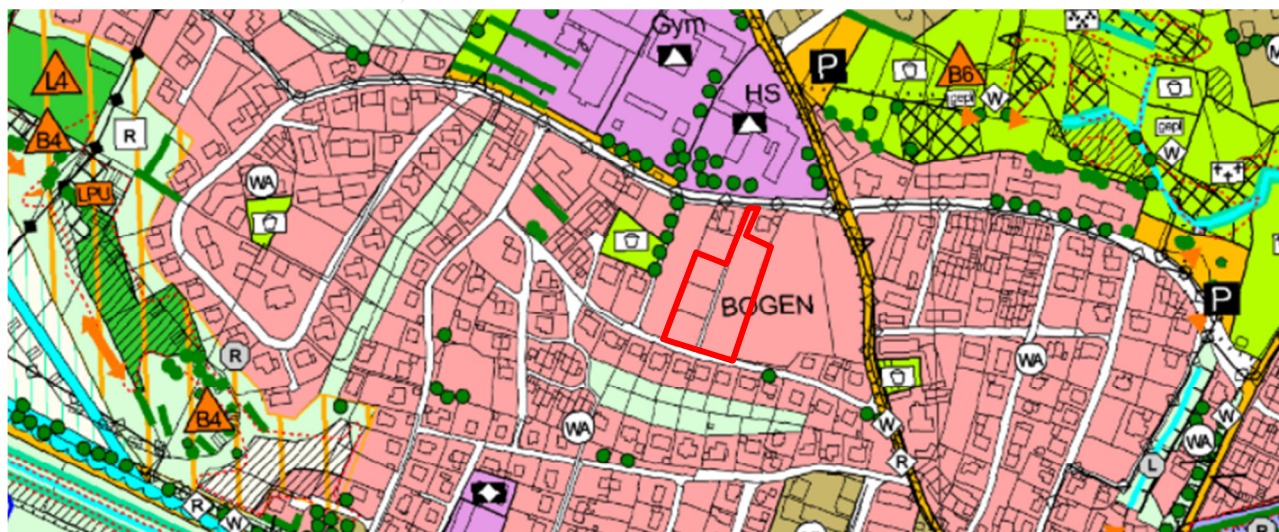


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Grünordnungsplan, ohne Maßstab

1.4 Übersichtslageplan

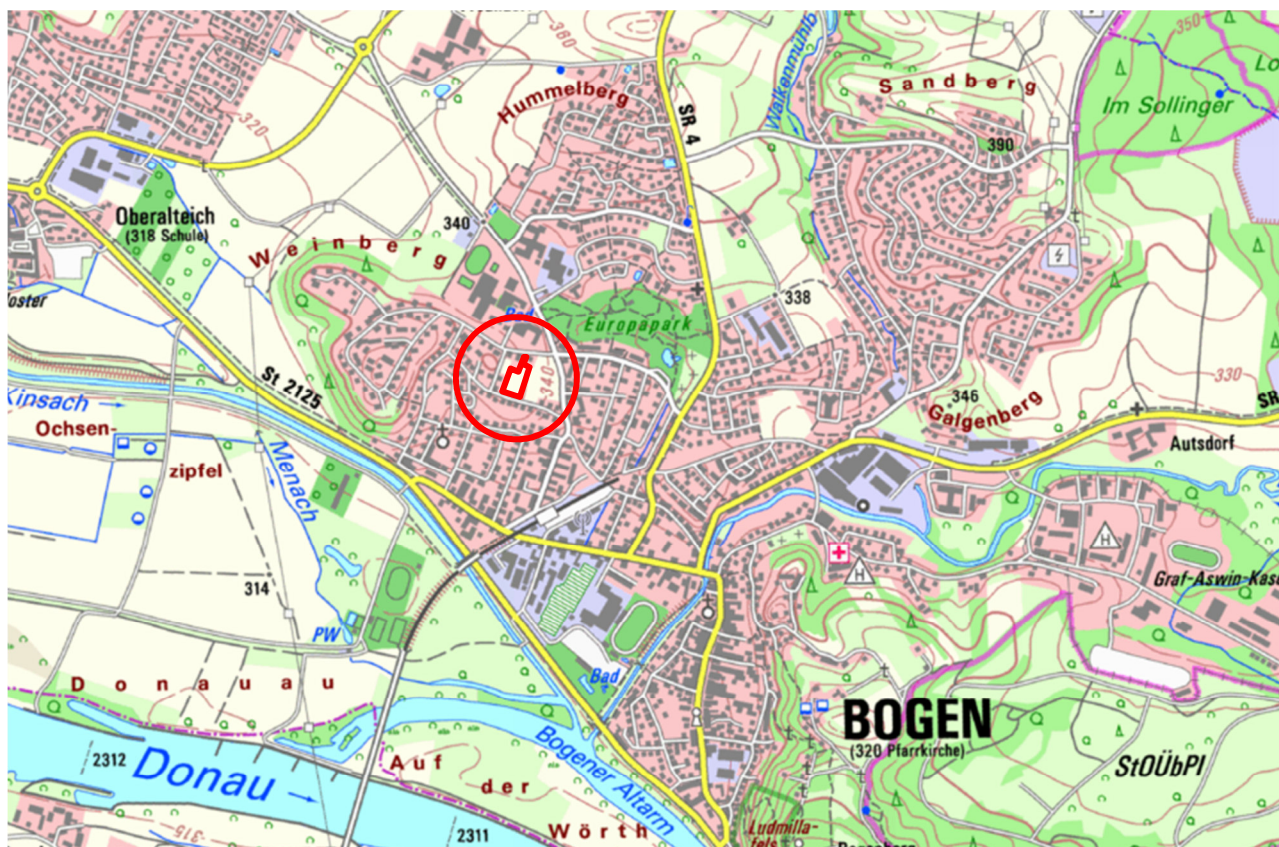


Abbildung 2: Ausschnitt aus der topographischen Karte aus dem BayernAtlas, ohne Maßstab

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche in mitten der Stadt Bogen zwischen der Albertstraße im Süden und der Wittelsbacher Straße im Norden.



Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als nach Osten leicht hängiger Bereich dar, mit Höhen von 348,5 m ü. NHN im Westen und 345 m ü. NHN im Osten.

Im Westen und Norden befindet sich bereits vorhandene Wohnbebauung mit entsprechenden Hausgärten bzw. noch vereinzelte unbebaute Grundstücke. Nach Osten schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete.

Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 18.02.202- ohne Maßstab

Altasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmaltatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine In der Umgebung sind Bodendenkmäler vorhanden. Baudenkmäler sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.



Abb. 4: Blick von der südlichen Albertstraße nach Norden, im Westen vorhandene Wohnbebauung



Abb. 5: Blick von der südl. Albertstraße nach Nord-Westen auf Höhe des östl. Geltungsbereiches



Abb. 6: Blick von Norden nach Süd-Osten zwischen den vorh. Wohnhäusern an der Wittelsbacher Straße

1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Um der aktuell vorherrschenden und zukünftigen Nachfrage von kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den kleinen Parzellen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Derzeit angedacht ist, dass auf den 9 Parzellen lediglich 3 Einzelhäuser, hingegen aber 6 Doppelhäuser errichtet werden sollen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Im vorliegenden Fall werden die Potentiale der Innenentwicklung gänzlich erfüllt.

In Bogen zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab. Aus der amtlichen Statistik (Demographiespiegel bis 2039 oder Statistik kommunal) geht hervor, dass die Stadt Bogen in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte und diese Entwicklung auch in der Zukunft erwartet wird.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung innerhalb der Stadt Bogen dar. Das Gebiet soll mit Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandenen Straßen im Norden und Süden. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Dieser Ausschluss ist notwendig, um das Verfahren im § 13 b BauGB durchführen zu können.

Im WA sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.3 Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Carports, Garagen, Hauseingangüberdachungen und Einfriedungen

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird die traufseitige Wandhöhe für die Parzellen 1 bis 5 mit maximal 6,50 m, für die Parzellen 6 bis 9 auf maximal 7,50m, bei einer max. Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m bei Parzelle 1 bis 5, bei Parzellen 6 bis 9 4,50 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrhahnoberkante der angrenzenden neuen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite der neuen OK Erschließungsstraße, um auf die leicht hängige Geländesituation zu reagieren.

Als zulässige Dachform werden symmetrische Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 18° bis 28° bei Sattel- und Walmdächern.

Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von den vorhandenen Erschließungsstraße, im Norden über die Wittelsbacher Straße und von Süden über die Albertstraße in Form einer neuen Wohnstraße.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,30 m breiten asphaltierten Fahrhahn und mit einem 2,20 m breiten, Multifunktionsstreifen für Parkpflächen, Baumpflanzungen, etc. vorgesehen. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen. An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Die Entwurfsgrundsätze der RASSt 06 sind zu berücksichtigen.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die örtliche Stellplatzsatzung der Stadt Bogen ist zwingend zur berücksichtigen. Die Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden darf im Mittel 3,00 m bei Parzellen 1 bis 5 betragen. Bei Parzelle 6 bis 9 gilt eine Höhe von maximal 4,0 m. Unterer Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Nebengebäuden bildet den unteren Bezugspunkt das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Walm-, Pult und Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

Bei den Garagenzufahrten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin entsprechende Einrichtungen (z. B. Wasserrinnen, Mulden, Fugenpflaster, etc.) mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbekken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht entlang der straßenseitigen Baugrenze. Hier sind nur Stellplätze, Zufahrten, Carports, Garagen, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen zulässig.

Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand – zulässig, Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,60 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Der Abstand zwischen dem OK Gelände und der UK Zaun muss mind. 15 cm für Wanderfreiheit von Kleinsäugetieren betragen.

Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig. Stauräume vor aneinander gebauten (Grenz-) Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. max. 1,0 m bei den Parzellen 6 bis 9 und bis max. 0,3 m bei den Parzellen 1 bis 5 über oder unter der fertigen Erschließungsstraße zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden.

Für Stützmauern bei Garagenzufahrten gilt:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Festsetzungen gem. Ziff. 2.3 errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Stützmauer und Zäune darf jedoch 1,20 m nicht überschreiten.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern, Ortbetonmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig - auch unmittelbar entlang der Grenzen.

Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen einschließlich eventuellen Trockenmauern darf die Höhe der neuen Erschließungsstraße um max. 0,3 m bei Parzelle 1 bis 5 über- oder unterschreiten. Für die Parzellen 6 bis 9 gilt eine maximale Höhe von 1,0 m.

2.6 Grünordnungskonzept

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser sind im südlichen Bereich 2,20 m breite, punktuelle Flächen für die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist ein 1,0 m breiter Wiesenstreifen zu errichten.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieses 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um Verletzungen der Baumwurzeln durch evtl. spätere unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird mittels Ringleitungsverbund von der Albert- bis zur Witelbacher-Straße durch die SWB GmbH sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung der Stadtwerke Bogen erfolgen. Ggf. notwendige Oberflurhydranten sind direkt am Trinkwasserleitungsnetz-Trassenverlauf (TRWL) bereitzustellen. Die TRWL-Überbauung ist unzulässig bzw. der Baumabstand muss mind. 2,50 m betragen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Bogen geplant. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zuzuleiten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraßen (wasser-durchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasser-abfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Aufgrund des eingeschränkten Plates und der Bodenverhältnisse sind für eine dezentrale Regenwasserrück-haltung im Straßenraum unterirdische Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen zu er-stellen. Nicht versickerbares Überschusswasser darf gedrosselt in den öffentlichen Re-genwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechende Berechnungen sind im Zuge der Er-schließungsstraße durchzuführen und mit der Stadt Bogen abzusimmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist ein wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Wird bei Metalldächern eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferde-ckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei be-schichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Metalldächer sind jedoch ausgeschlossen.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bogen gewährleistet.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanz-abstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungs-unternehmen zu erfragen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit mög-lichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Vorge-schlagen werden 4 Leuchten.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Bogen sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

5. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Westen und Norden grenzen unmittelbar Hausgärten an. Prinzipiell können die darin enthaltenen Bäume als Quartiersbäume genutzt werden, werden aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern bzw. den innerstädtischen Raum. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Gesamtbewertung:

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

6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Region Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
6. Stadtwerke Bogen (SWB) GmbH
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12, Regensburg