

EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: 28.04.2016

GEMEINDE:	STADT BOGEN
ORT:	MUSSINANSTRASSE
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und eines Hackschnitzzellagers auf dem Grundstück Flur Nr. 1142 in der Mussinanstraße in Bogen.

Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB mit der Folge, dass der geplante Neubau nicht zulässig ist, da er außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Bogen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die Grundstücke Flur Nr.: 1142, 114/4, TF 144/8, TF 144/6, 144/19, TF1144/16, TF 144/8 und 1144/22 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes Flur Nr. 1142 ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar. Durch die Einbeziehungssatzung werden die größtenteils bereits bebauten Grundstücke zwischen dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet im Westen und dem Sondergebiet im Osten einbezogen.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Trinkwasserversorgung:

- Die Erschließung der Parzellen kann durch die vorhandenen TRWL sichergestellt werden.
- Die Trinkwasserleitung (GG DN 200) ist in den Grundstücken 1142 und 1142/7 verlegt und möglicherweise von der geplanten Bebauung betroffen
- Der Mindestabstand der Trinkwasserleitung zu Bäumen (Statmmmitte) beträgt 2,5 m, deren Überbauung ist nicht zulässig.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bogen gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die städtische Kläranlage.

Stromversorgung:

- Die Stromversorgung der beiden Parzellen kann über den Kabelverteiler 463 erfolgen
- In der Parzelle 2 kreuzt eine für die Stromversorgung der Kaserne erforderliche 20 kV-Leitung. Hier laufen bereits Planungen für die Neuverlegung der Leitung, die im Herbst des Jahres 2016 abgeschlossen sein sollten.
- An der südwestlichen Ecke der Parzelle 2 verläuft die Hausanschlussleitung des Anwesens Bogenbach 24. Da diese bereits bei Flurnummer 139 freigelegt ist, muss zuerst eine Erschließung von der Oberen Bergstraße erfolgen, die aber erst im Jahr 2017 angedacht ist.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3. Luftbild



4. Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau – Wald, Landesentwicklungsprogramm

Die Flächen nördlich der Mussinanstraße liegen im Vorranggebiet H8 für Hochwasserschutz – Bogenbach. Im Süden grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet an. 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 Naturpark Bayerischer Wald. Im Südosten grenzt das FFH-Gebiet Standortübungsplatz Bogen (7042 – 371) und im Südwesten das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Am Nordrand des Vorhabensbereichs grenzt der Bogenbach an. Dieser wurde im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung als Feuchtbiotopkomplex (Biotopnummer 7042-0512-001) erfasst. Im Südwesten ragt das in der amtlichen Biotopkartierung erfasste naturnahe Feldgehölz (Biotopnummer 7042-0516-001) in den Planungsbereich. Die amtliche Biotopkartierung ist in der Karte Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt. Die genannten Biotopflächen werden vorhabensbedingt nicht beeinträchtigt.

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

Für das Vorhabensumfeld sind folgende Zielaussagen formuliert:

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften und Saumstrukturen am Donaurandbruch (thermophile Waldgesellschaften, Buchenwälder, Bachauwälder, Schlucht- und Blockschuttwälder); mittel- und langfristiger Umbau der Nadelforste in standortgerechte Laubmischwälder
- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Mittelgebirgsflüssen- und bächen nördlich der Donau, die durch ihre Naturnähe und/oder ihre Artausstattung besonders bedeutsam sind

Weitere Zielaussagen:

- Sicherung und Optimierung der Kernfläche des Trockenverbundes am Donaurandbruch
- Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume,

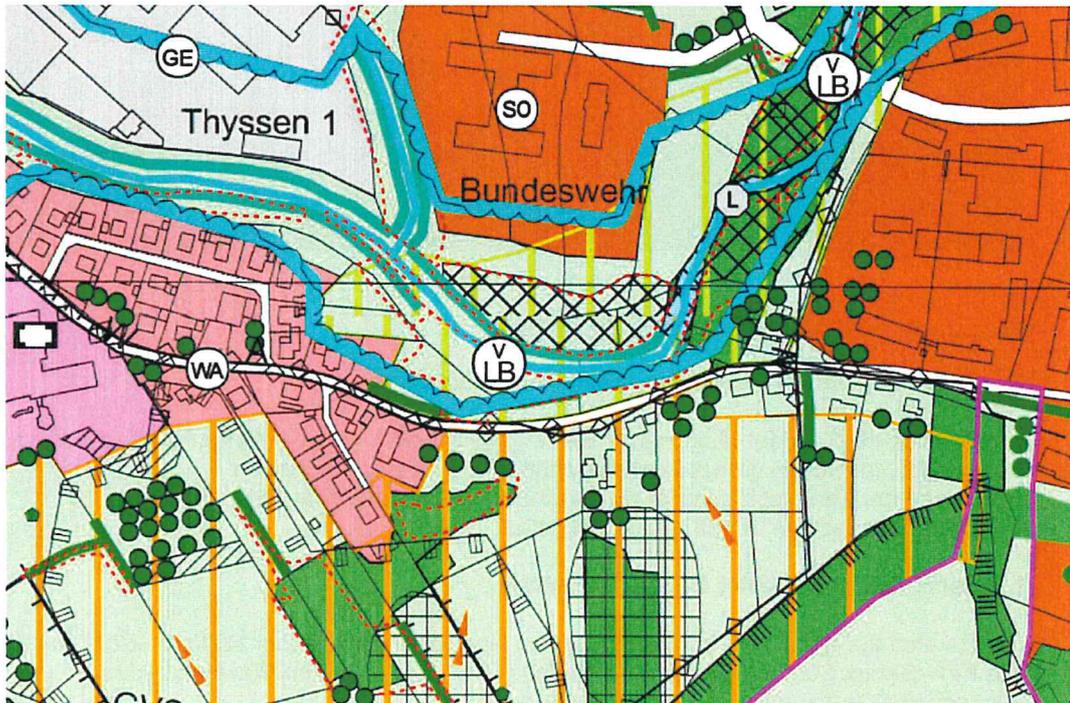


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem integrierten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der nördlich der Mussinanstraße gelegene Bereich liegt zum Teil im wassersensiblen Bereich des Bogenbachs und grenzt an die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet an. Die geplanten Bauparzellen liegen außerhalb dieses Bereichs.

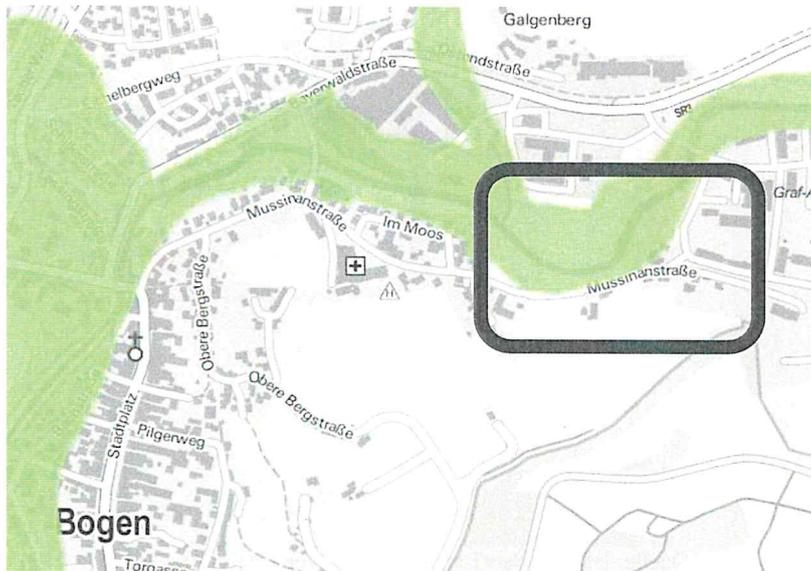


Abbildung 2: Wassersensible Bereiche (Quelle: Informationsdienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2016)

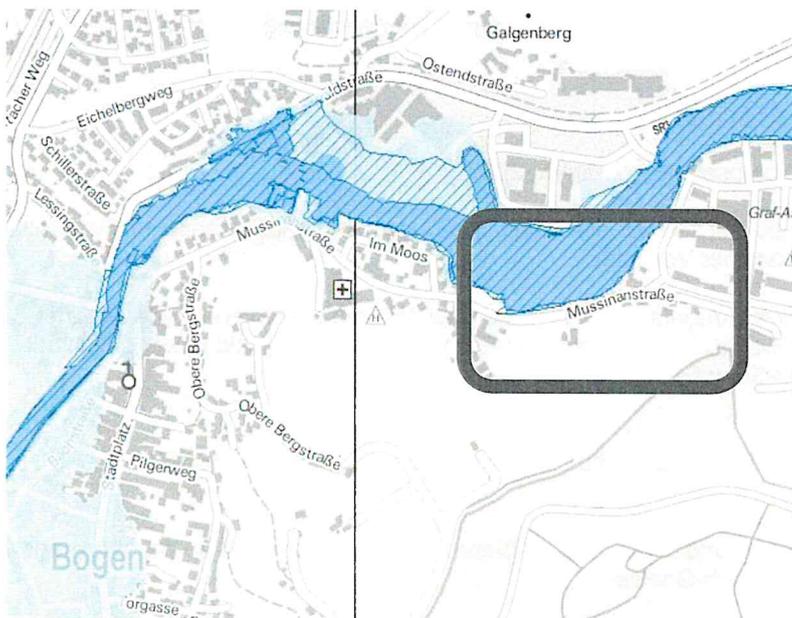


Abbildung 3: Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete (hellblau: Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, blau: Hochwassergefahrenfläche HQ100, blaugestreift: vorläufig gesicherte Überschwemmungsfläche (Quelle: Informationsdienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2016)

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

Denkmalschutz

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegt im Süden des Vorhabensbereichs das Bodendenkmal D-2-7042-0009.

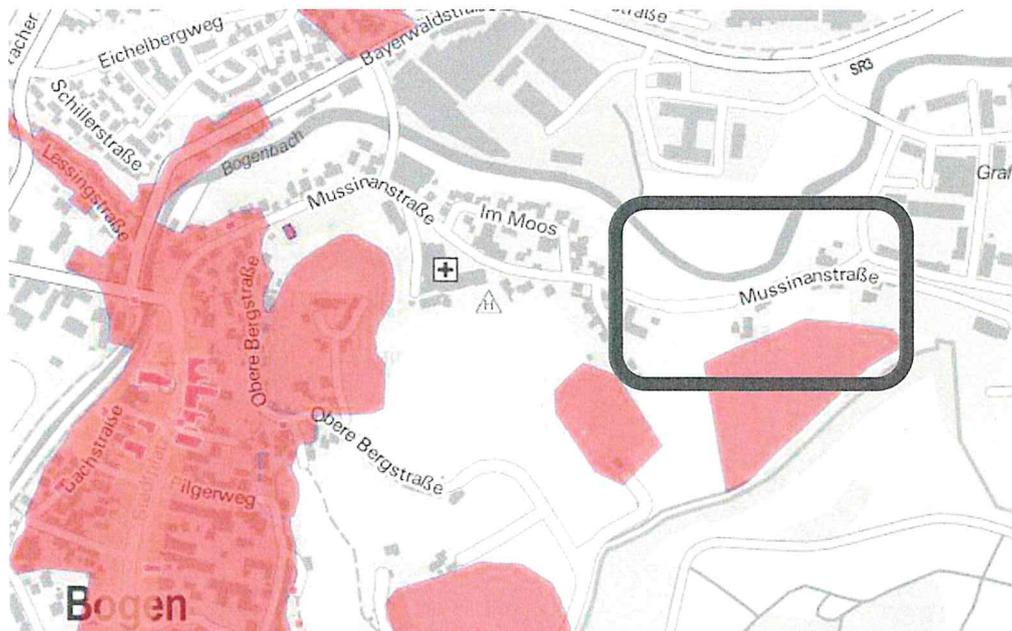


Abbildung 4: Bodendenkmäler (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2016)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in den Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe alle Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. 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 Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald mit talraumbegleitendem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald sowie örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald

Klima:

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

Geologischer Untergrund:

Den geologischen Untergrund bilden Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm. Randlich Gneise

Böden:

fast ausschließliche Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis).

8. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt jeweils angrenzend an die beiden Baugrundstücke durch Anlage von Streuobstwiesen.

Als ergänzende Struktur wird der vorhandene Ranken und Gehölzbestand als zu erhaltend festgesetzt. Damit entsteht eine breite und vielfältige Grünstruktur mit Hecke, Ranken mit Gras-/Krautflur und Streuobstwiesen. Damit wird die Zielsetzung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Erhalts einer durchgängigen Verbindung von Bogenbachaue und Bogenberg umgesetzt. Die Entwicklung der angrenzenden beiden Parzellen wird unter diesen Gesichtspunkten als vertretbar eingestuft.

Für die geplanten Ausgleichsflächen wird ein pauschaler Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.

Die dargestellte Ausgleichsflächengröße beträgt für Parzelle 1 306 m², für Parzelle 2 436 m². Damit wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erbracht.

9. 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 nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- 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 standortheimischem Laubbaum auf dem Baugrundstück
- die vorhandene Gehölzfläche sowie die Gras-/Krautflur an Ranken zwischen den geplanten Ausgleichsflächen werden als zu erhaltend festgesetzt
- am Parzellennordrand werden zur Baugrundstückseingrünung Pflanzzonen festgesetzt.

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Bogen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,5 m. (Traufseitig gemessen)
- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- c) Gehölzpflanzungen
Für festgesetzte Gehölzpflanzungen gilt die nachfolgende Auswahlliste. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge). Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb der Pflanzzonen)

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten Hecke:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.

Pflanzweite 1m x 1,5m.

Unzulässige Pflanzen

An den Grenzen des Baugrundstücks sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

- d) **Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).
- e) **Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**
Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.
- f) **Maßnahmenumsetzung**
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- g) **Ausgleichsmaßnahmen**
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird angrenzend an die Baugrundstücke auf dem Flurstück 1142, Gemarkung Bogen erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme umfasst für Parzelle 1 eine Fläche von 306 m², für Parzelle 2 eine Fläche von 436m².
- h) **Freiflächengestaltungsplan**
Zu allen Bauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes muss zu den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.

§ 5 Hinweise

- a) **Landwirtschaft**
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) **Abfallzweckverband**
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) **Niederschlagswasserableitung**
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) **Archäologie**
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- f) **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.
- g) **Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**
Baumpflanzungen 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. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- h) **Hang- und Schichtwasser**
Bei Geländeschnitten 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.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis 10.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

11. OKT. 2016

Bogen,



[Signature]
1. Bürgermeister

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis 10.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

11. OKT. 2016

Bogen,



[Signature]
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.06.2016 die Satzung beschlossen.

11. OKT. 2016

Bogen,



[Signature]
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

11. OKT. 2016

Bogen,



[Signature]
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13. OKT. 2016ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

14. OKT. 2016

Bogen,



[Signature]
1. Bürgermeister

Planung:



28.04.2016

.....
Datum / Unterschrift

