

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

PFELLING MITTE



Stadt:
Landkreis:
Reg.bezirk:

Bogen
Straubing-Bogen
Niederbayern

Entwurf in der Fassung vom 28.09.2022

Verfahrensträger:

Stadt Bogen

Stadtplatz 56
94327 Bogen
Tel.: 09422 / 505 - 0
Fax: 09422 / 94 01 - 182
info@bogen.de

Bogen, den 28.09.2022

.....
Andrea Probst.
1. Bürgermeisterin

Planung:

 **mks**
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Silvia Frank
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur (FH)



Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Bogen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

Die Festsetzungen gemäß der nachfolgenden §§ 2 – 4 sowie die Hinweise nach § 5 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich 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 Satzung -Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1:1.000
sowie
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- b) Im Geltungsbereich der Satzung ist maximal ein Wohngebäude zulässig. Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m.
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 3,0 m unter Einhaltung der Abstandsflächen. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
Auf Grund zeitweise hochanstehenden Grundwassers sind keine Kellergeschosse zulässig.
- d) Garagen einschließlich ihrer Nebenräume sind unter Einhaltung der Bayrischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenze möglich. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mindestens 5m Tiefe anzulegen.
- e) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) für Hauptgebäude.

Ausschließlich für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Pultdächer (PD) versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.

Zulässige Dachneigungen:

SD, SD: 12°- 28°,

WD: 12° - 28°,

PD/vPD: 10°- 25°.

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind Metaldachdeckungen zulässig.

- f) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- g) Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- h) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,5 m zur Nachbargrenze zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung, Abgrabung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- i) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotterbelag.
- j) Grundstückseinfriedungen:
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante sowie Hecken aus Laubgehölzen. Zur freien Landschaft: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf das Urgelände sowie Hecken aus Laubgehölzen. An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.
Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel oder Streifenfundamente unzulässig, hier sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

- k) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Bogen (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.
- l) Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENÖG) vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- m) Grünordnung:
Auf mindestens 50% der nördlichen Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzung darf auf bis zu 3 Pflanzgruppen aufgeteilt werden. Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ kann auch ein Obstgehölz mit Arten der Liste 2 gepflanzt werden.
Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander 1 m.
Mindestpflanzqualitäten und -größe:
Laubbaum, 2. Wuchsordnung Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Obstgehölze mindestens als Halbstämme und Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus Padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster-		Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2 Obstgehölze:

(Empfehlungsliste des Landratsamtes Straubing Bogen)

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner von Boskop, Weißer Klaraapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte nördl. Landkreis), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österreichische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große grüne Reneklode, Italische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Liste 3 Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

n) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

o) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Bäumen, Sträuchern, Oberflächenbefestigung) für die Bauparzelle einzureichen.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und

Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

b) Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

c) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

d) Hinweise des Trinkwasserversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 Meter (Stammmitte) zur Trassenachse gepflanzt werden.

e) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die erforderliche Löschwassermenge kann nicht aus dem TRW-Netz der SWB GmbH entnommen werden. Wenn in einem Umkreis von

100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

f) Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband Straubing-Land möglich. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Stadt Bogen zu informieren.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Altlasten sind der Stadt Bogen nicht bekannt, ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird dem Bauherrn dennoch empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.

Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen.

Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

Befindet sich der Wasserstand der Donau am Pegel Straubing (siehe www.hnd.bayern.de) über der Marke von 500 cm, dürfen keine neuen Baugruben ausgehoben werden. Bei bereits offenen Baugruben ist ab dem o. g. Wasserspiegel mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Rücksprache zu halten.

Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Grundwasserleiter nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen im Bereich anstehender bindiger Böden (Ton, Lehm, Schluff.) Wiederverfüllungen von Baugruben, Leitungsgräben usw. nicht mit rolligem, durchlässigem Material (Kies, Sand o.ä.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lagenweise Verdichtung vorgenommen werden.

Die Verfüllung von Baugruben muss so zeitnah wie möglich erfolgen.

Bei Bauteilen, die in die bindige Deckschicht einbinden, ist auf eine dichte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Dies kann durch sägeraue Schalung oder durch eine mittels Zahnpachtel aufgetragene horizontale Zementspachtelung erfolgen. Bei außenliegender Dämmung im Bereich der bindigen Deckschicht muss die Seite der Dämmplatte, die in Kontakt mit dem bindigen Verfüllmaterial steht, eine raue Oberfläche aufweisen und die Dämmplatten sind vollflächig mit dem zu dämmenden Bauteil zu verkleben. Noppenbahnen an Bauteilen im Bereich der bindigen Deckschicht sind nicht zulässig.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Durch die geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung von Heizungssystemen zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

g) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

h) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.

i) Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineräldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

j) Hochwasserschutz:

Das Vorhaben liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Es wird geschützt durch die Hochwasserschutzanlagen bei Pfelling bis zu einem Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HW100). Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen wird das Gebiet überflutet.

Der 100-jährige Hochwasserstand (HW₁₀₀) liegt bei 317,90 m ü NN. Er ist für die u. g. Vorgaben zu beachten.

Ein vollständiger Schutz gegen die bestehende Hochwassergefahr ist nicht möglich. Daher sind geeignete Objektmaßnahmen zu ergreifen. Auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/) mit detaillierten Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge wird hingewiesen.

Es besteht kein Anspruch auf die Verbesserung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen oder auf Schadenersatz bei Versagen der Anlagen.

Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW₁₀₀ Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.04.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat am 03.08.2022 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.08.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2022 bis einschließlich 18.09.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 28.09.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2022 als Satzung beschlossen.

Bogen, den

.....
(Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin)

5. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, den

.....
(Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Bogen, den

.....
(Andrea Probst 1. Bürgermeisterin)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Auf der Flurnummer 250/2 der Gemarkung Pfelling ist die Errichtung eines Wohngebäudes beabsichtigt.

Der einzubeziehende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt und schließt im Osten unmittelbar an Wohnbebauung innerhalb des Dorfgebiets an, im Westen an den Sportplatz des SfV Pfelling.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, plant die Stadt Bogen, eine Einbeziehungssatzung für das Grundstück mit der Flurnummer 250/2.

Durch die Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Pfelling zugeordnet. Die geplante Nutzung entspricht der Prägung des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches. Die geplante neue bauliche Entwicklung umfasst ein Wohngebäude und schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an. Die Planung ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes erfolgt über das angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 250 im Osten. Die Erschließung wird über eine Grunddienstbarkeit sichergestellt. Die Grundstückszufahrt wird im Osten des Grundstückes festgesetzt und auf eine Breite von maximal 9 m beschränkt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Schmutzwasserdruckleitung) in der Ortsdurchfahrt. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den Abzweig auf Höhe des Grundstückes.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über den belebten Boden bzw. über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Bogen.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Pfelling. Die Fläche wird durchgängig landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Im Westen grenzt der Sportplatz des SfV Pfelling an das Baugrundstück an, im Osten die Bebauung des Dorfgebiets Pfelling. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Ackernutzung.

Das Gelände ist leicht geneigt. Die Höhe beträgt im Norden ca. 316,10m ü.NN und steigt nach Süden auf ca. 316,50m ü. NN an.



Blick von Planungsgebiet
Richtung Südosten

Quelle:
MKS AI 2022



Blick aus Richtung Süden
auf das Plangebiet

Quelle:
MKS AI 2022

4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung analog einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit maximal einem Wohngebäude und Nebengebäuden umfasst die topografisch flach geneigte Fläche in Pfelling östliche des Sportplatzes.

Garagen einschließlich ihrer Nebenräume sind unter Einhaltung der Bayrischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenze möglich.

Die Zufahrt mit einer maximalen Breite von 9 m wird von Osten her festgesetzt.

Die westlichen und südlichen Grundstücksteile sollen vorrangig als Gartenflächen genutzt werden. An der Außengrenze zur freien Landschaft im Norden sind Pflanzgebote für Sträucher die eine angemessene und ortstypische Begrünung des Ortsrandes sicherstellen festgesetzt und im südwestlichen Bereich des Grundstücks Pflanzgebote für zwei Bäume 2. Wuchsordnung.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des geringen Gefälles in begrenztem Umfang zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, Aufschüttungen bis maximal 1,0 m, um das Gelände ggf. höhenmäßig angleichen zu können. Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind entsprechend maximal 0,5 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen und als Natursteinmauer auszuführen.

Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und zur Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bogen ist der Planbereich als Dorfgebiet dargestellt. Das Dorfgebiet erstreckt sich südlich und nördlich der Ortsdurchfahrt Pfelling nach Westen und Osten, im Norden unterbrochen durch die Grünfläche des Sportplatzes bis zum Dorfplatz. Der Dorfplatz ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und im Südwesten als Grünfläche dargestellt.



Auszug FNP Pfelling im Bereich der Einbeziehungssatz „Pfelling Mitte“

Quelle:
Stadt Bogen

Im Norden schließt das Plangebiet an die als gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche dargestellte Fläche an, die auch als Immissionsschutzfläche dargestellt ist.

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

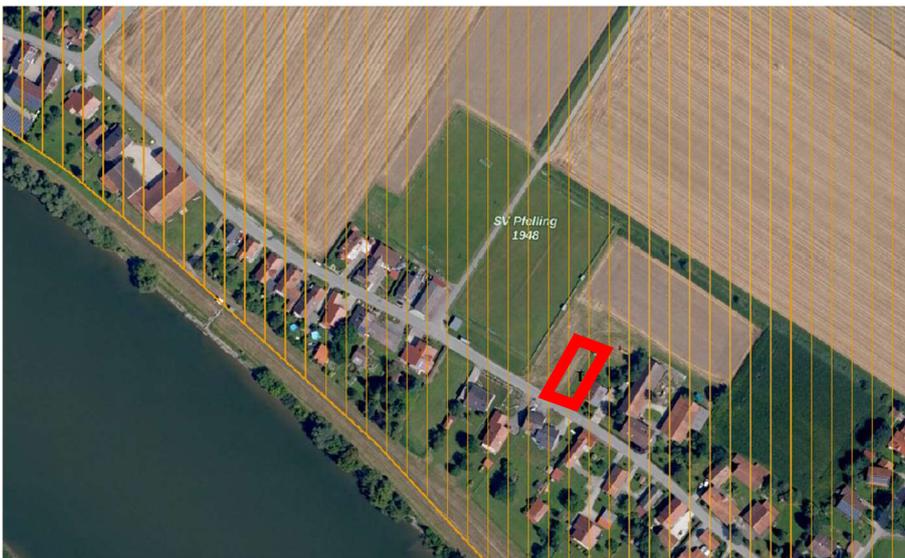
6.1. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten.

Der Geltungsbereich liegt jedoch im Bereich des HQextrem (Risikogebiet) der Donau. Das Vorhabensgebiet wird durch Hochwasserschutzanlagen bei Pfelling bis zu einem Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HW100) geschützt. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen wird das Gebiet überflutet.

6.2. Schutzgebiet nach Naturschutzrecht

Der Ortsteil Pfelling befindet sich im Naturpark „Bayrischer Wald“. Es finden sich im Bereich der Satzung keine weiteren Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-27 BNatSchG.



Lage im Naturpark
„Bayrischer Wald“

Quelle:
BayernAtlas

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen oder Objekte im Sinne der §§ 28-30 BNatSchG bzw. im Sinne des Art. 16 BayNatSchG.

6.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Immissionsschutzfläche. Das Plangebiet grenzt im Westen an die als Grünfläche Sportplatz ausgewiesene Fläche an. Im Bereich des

Dorfgebiets befindet sich auch im Bestand bereits Wohnbebauung in einem vergleichbaren Abstand zu den Sportanlagen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die sogenannte vereinfachte Vorgehensweise gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	Ja, die Satzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.
1. Vorhabenstyp 1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht größer als 2 ha sein. 1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). 1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Ja, der Geltungsbereich umfasst ca. 1.000m ² . Ja, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Ja, GRZ 0,30 ist festgesetzt.
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (Anlage 2) vorgesehen.	Ja, Intensivgrünland. Ja, Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher.
3. Schutzgut Boden Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Anlage 2) begrenzt.	Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.

<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja. Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>Ja.</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen.</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, keine Beeinträchtigung von klimatisch bedeutsamen Flächen.</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja.</p> <p>Ja, keine exponierten Lagen oder Erholungsräume betroffen.</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Baum 2. Wuchsordnung und Sträucher am Ortsrand.</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

8. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ eingegrenzt.

8.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

8.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Strauchbestand junger Ausprägung weist keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Der Ortsrand ist als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche,	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohr-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Schilfzonen	eule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwas-serläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schaf-stelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit Gehölzen durchsetzt.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

	Rosen-Weißdornhecken.	
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

9. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Pfelling Mitte“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Textteil Einbeziehungssatzung. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Pfelling Mitte“ Satzung und Begründung.