



**STADT
BOGEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**1. ÄNDERUNG
ZUR
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BÄRNDORF“
FL.NR. 1254/2, GMKG. BOGENBERG
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.09.2022
Satzungsbeschluss vom 14.12.2022

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

Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.07.2022 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Bärndorf“ (Satzungsbeschluss vom 10.12.2008) beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 27.07.2022 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2022 bis zum 14.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Email vom 10.11.2022 beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 14.10.2022 bis 14.11.2022/30.11.2022 beteiligt.

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2022 die 1. Änderung zur Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.

Bogen, den

.....
Andrea Probst (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt:

Bogen, den

.....
Andrea Probst (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den

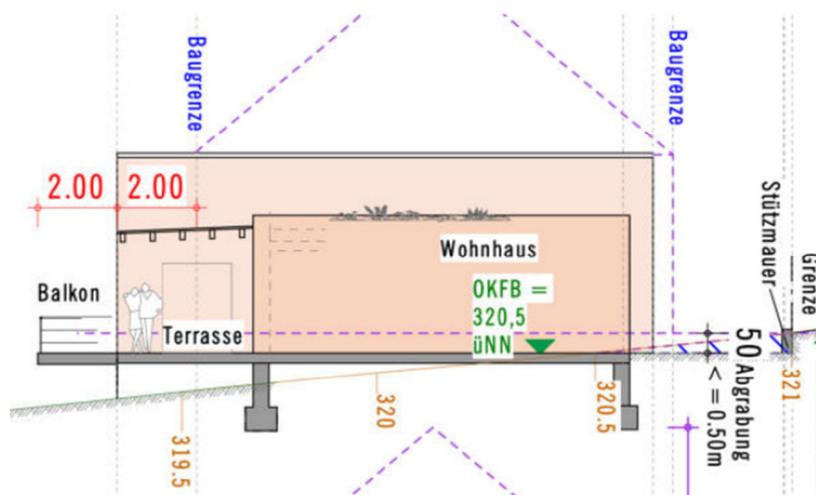
.....
Andrea Probst (Erste Bürgermeisterin)

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers für das Satzungsgebiet den Erlass einer 1. Änderung zu der seit dem 10.12.2008 rechtskräftigen Satzung. Dabei soll dem Bauwerber mehr Gestaltungsspielraum im Hinblick auf aktuelle Bautendenzen/ -stile eingeräumt werden.

Inhalt der 1. Änderung sind geplante Anpassungen an den bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Baugrenze, der Dachform und der Auffüllungen/Abgrabungen. Das vorgesehene Baufenster soll nach Süden (im Bereich des gepl. Wohngebäudes) um 4 m erweitert werden. Die freizuhaltende öffentliche Durchfahrt/-gang mit 5 x 5 m an der Nordostecke entfällt.

Die bislang festgesetzte Baugrenze im Süden soll um 4 m weiter nach Süden verschoben werden, da sich im nördlichen Bereich u. a. eine Elektroleitung befindet, von welcher der Mindestabstand von 2,50 einzuhalten ist. Lt. der aktuellen Planung des Gebäudes wird der südlichste 2,0 breite Teil als Balkon ausgebildet – siehe hierzu nachfolgende Zeichnung – so dass unterhalb dieses Teils keine Versiegelung stattfindet, da dieser freitragend ist.



Garagen und Nebengebäude sollen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, jedoch nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Zur bislang festgesetzten Dachform von symmetrisch geneigten Satteldächern mit Neigungen von 25° - 40° soll die Zulässigkeit von Pultdächern mit einer Neigung von 10° - 20° sowie Flachdächer (0° - 5°) in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung auch für Hauptgebäude aufgenommen werden.

Die bislang zulässigen privaten Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 50 cm bezogen auf das Urgelände sind in Teilbereichen der Parzelle nicht ausreichend. Diese soll auf eine Höhe von 80 cm geringfügig geändert werden, jedoch auch nur maximal in der nördlichen Hälfte der Baugrenze. Die Unzulässigkeit von Geländeänderungen südlich der festgesetzten Baugrenze bleibt unverändert bestehen.

Die Grundflächenzahl soll geringfügig von 0,3 auf 0,4 erhöht werden. Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung 2008 wurde das vereinfachte Verfahren angewendet welches u. a. als Voraussetzung eine GRZ von 0,3 hat. Ein weiterer Ausgleichsbedarf war u. a. aufgrund der aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen nicht notwendig. Um die

geringfügige Erhöhung von 0,1 zu rechtfertigen, wird eine Erhöhung der südl. Eingrünungsmaßnahmen von 50 % der Grundstückslänge auf 75 % dieser Länge, sowie die zwingende Vorgabe einer Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt. Ebenfalls findet eine Erhöhung der festgesetzten Bäume – 1 Stück je 200 m² Grundstücksfläche von 4 auf 5 Stück statt, da auch der südöstliche Bereich des Grundstücks mitgerechnet wird, welcher sich im Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet befindet. Ein weiterer zusätzlicher Ausgleich wird durch o. g. Maßnahmen nicht gesehen.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB sind auch für das vorliegende Deckblatt zur Satzung erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

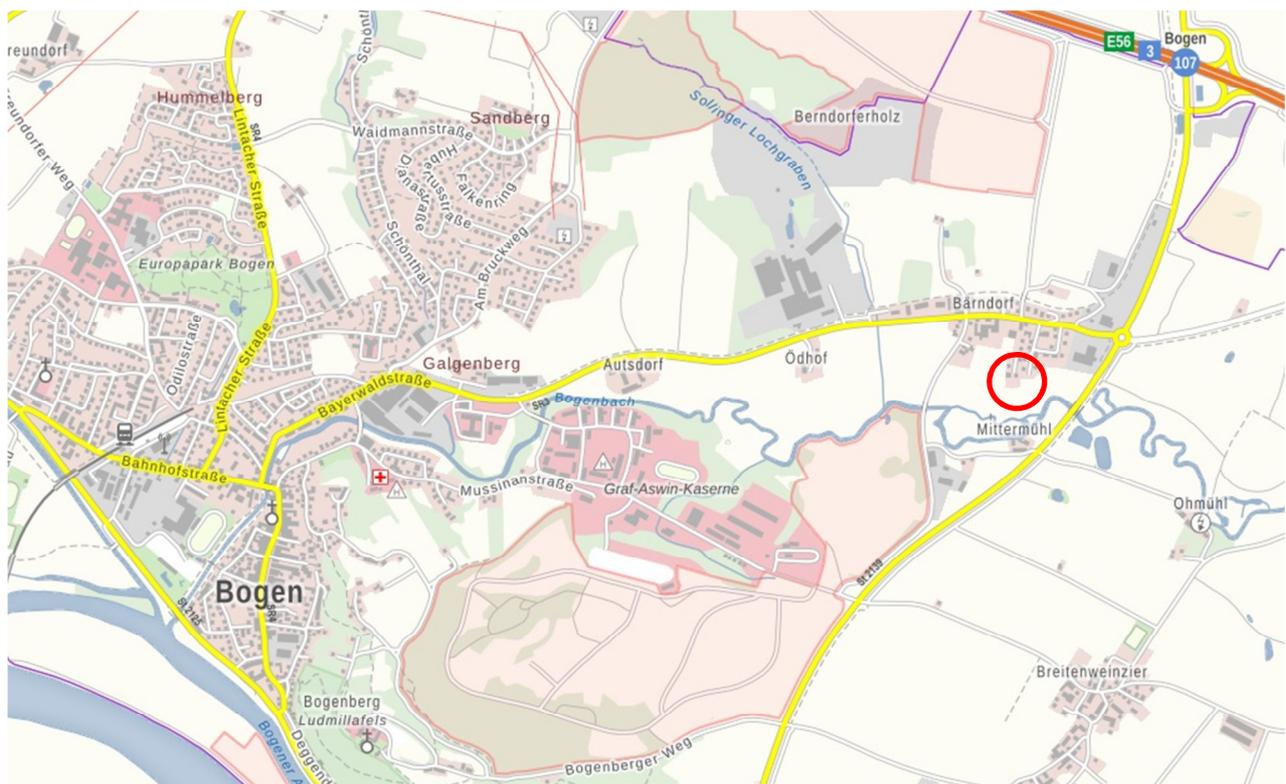
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich liegt eine rechtskräftige Einbeziehungssatzung „Bärndorf“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom 10.12.2008 vor.

Die geplanten Änderungen sollen sich auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken.

Die Aufstellung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

3. Übersichtslageplan



Übersichtslageplan M ca. 1:25.000

4. Satzungstext

Die Stadt Bogen erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:
(Änderungen der 1. Änderung in dicker Schriftart)

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am südlichen Ortsrand von Bärndorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

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

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig. **Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen und Nebengebäude dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.**
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (=Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze und Zufahrten) darf max. **0,40** betragen.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 1 (eine) begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 begrenzt, als max. Wandhöhe wird 4,60 m ab OK angrenzende Erschließungsstraße = Wendehammer festgelegt (entspricht Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß). Der Typ eines „Hanghauses“ ist nicht zulässig.
3. Zulässige Dachformen sind symmetrisch geneigte Satteldächer, **Pultdächer und Flachdächer in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung.**
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 25° - 40°, **für Pultdächer zwischen 10° - 20° und für Flachdächer zwischen 0° - 5°.**
5. Dachgauben bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen vorzunehmen.
7. Garagen, kleine Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können **nur auch** mit einem ~~Pult- oder~~ **Flachdach in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung** versehen werden. ~~In diesen Fällen ist die Ausführung als Blech- oder Gründach zulässig~~
8. -entfällt-

9. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von **0,8 m und nur bis zur Mitte der Baugrenze** zulässig. **Ab Mitte** der im Plan festgesetzten Baugrenze **bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze** ist keinerlei höhenmäßige Geländeänderung des als Hausgarten nutzbaren Grundstücksteils – insbesondere keinerlei Geländeauffüllung - zulässig

§ 5

1. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
2. Entlang dem **neuen Grundstücksrand** an der Südseite ist auf mind. **75 %** der Länge eine mind. 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen. **An der Ostgrenze ist im unteren Teil, ab südlicher Baugrenze bis zur Überschwemmungslinie, eine durchgehende, mind. 2-reihige Bepflanzung anzulegen.** Die Gehölzpflanzungen sind aus heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m. Die entsprechenden Grenzabstände zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück (2m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen) sind einzuhalten.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität H., 3xv, StU 14-16 od. Hei., 2xv, 200-250 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten

Sträucher, Mindestpflanzqualität 2xv, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Coryllus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa arvensis	- Ackerrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Max. 20 % Anteil an Gartenziersträuchern ist zulässig.

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.
4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
5. Evtl. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende oder geschnittene Laubgehölz-Hecken). Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).

§ 6

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle weiteren Inhalte der Einbeziehungssatzung „Bärndorf“ vom Dezember 2008 (Planungsvorgaben, Hinweise zur Erschließung, Ver- und Entsorgung, zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und weitere allgemeine Hinweise) behalten unverändert ihre Gültigkeit!

5. Hinweise

C.1 Belange des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf und der Wasserwirtschaft

Bezüglich des Niederschlagswasser und 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 nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Versickerung:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Hier wird Bezug genommen auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen

Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Wir weisen darauf hin, dass für die gezielten Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich bindiger Deckschichten für jede Parzelle ein eigenes Wasserrechtsverfahren notwendig ist, da hier die Voraussetzungen der erlaubnis-freien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW nicht erfüllt sind.

Einleitung in Oberflächengewässer:

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Hinweis:

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 129944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

Der Planungsbereich grenzt direkt an das Überschwemmungsgebiet des Bogenbaches an. Die FOK ist mit 320,5 m ü NN angegeben. Somit liegt diese deutlich über der HQ100 Kote.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 zu informieren.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und 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.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.