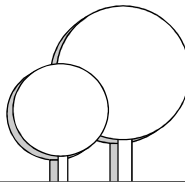




**STADT  
BOGEN**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„BRANDLBERG“  
STADT BOGEN  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Stadt Bogen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2017  
Änderungsbeschluss vom 07.03.2018  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 19.09.2018  
Abwägungsbeschluss vom 05.06.2019  
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.07.2019  
Satzungsbeschluss vom 24.07.2019

**Planungsträger:**

Stadt Bogen, vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister  
Franz Schedlbauer  
Stadtplatz 56  
94327 Bogen

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

.....  
Franz Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt

Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## Aufstellungsverfahren

### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bogen hat in der Sitzung vom 27.09.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit der Fassung vom Juni 2018 erfolgte vom 30.07.2018 bis 03.09.2018.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 19.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.04.2019 bis 13.05.2019.

Die erneute öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 24.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Einholung von Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.09.2019 bis 26.10.2019

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei jeweils gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig.

Bogen, den .....  
Der Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bogen hat mit Beschluss vom 24.07.2019 die Satzung in der Fassung vom 24.07.2019 beschlossen.

Bogen, den .....  
Der Bürgermeister

### **Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, den .....  
Der Bürgermeister

### **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Bogen, den .....  
Der Bürgermeister



## 1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

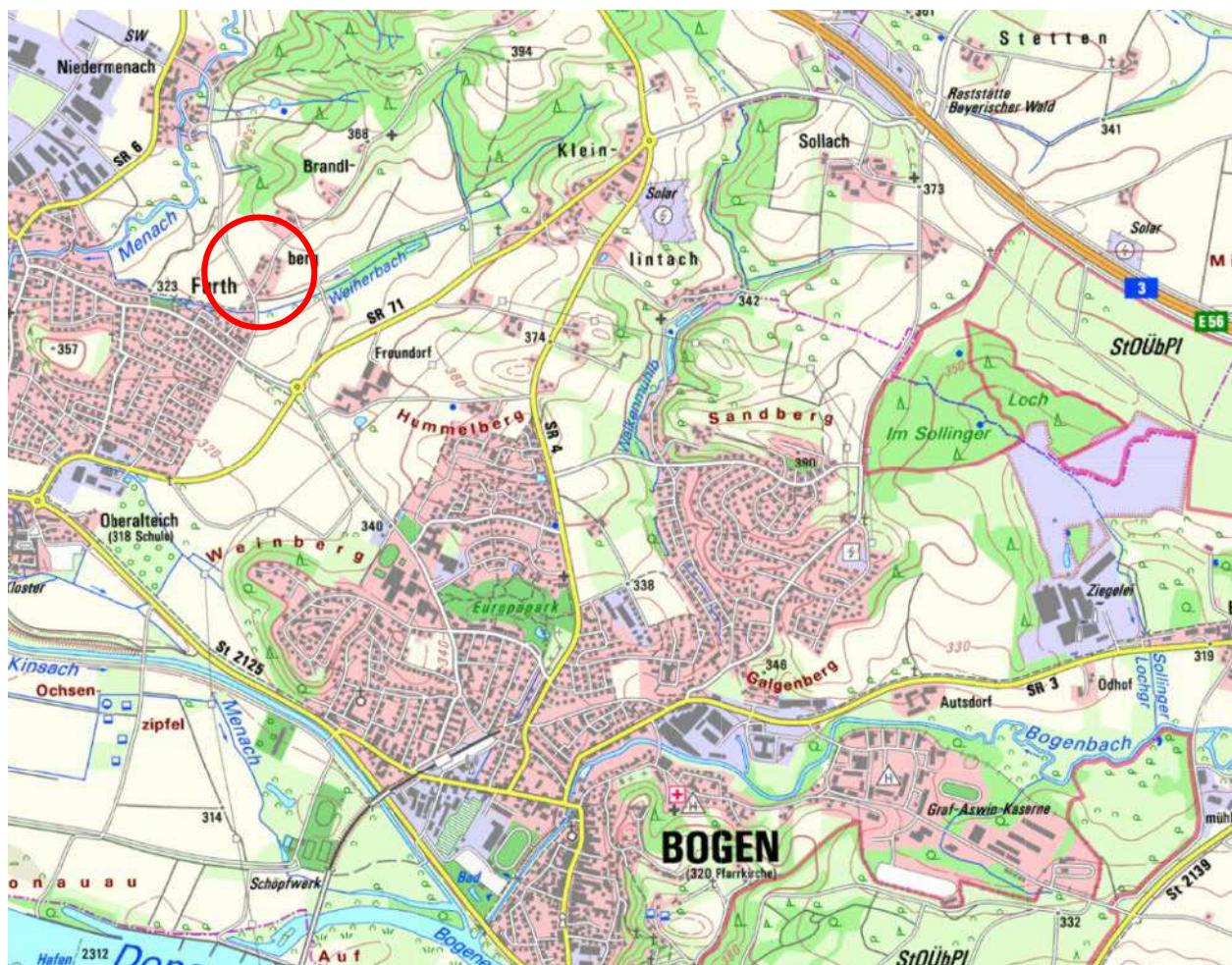
Die Stadt Bogen beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeitigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Brandlberg.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind 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).

Auf einer ca. 7.490 m<sup>2</sup> großen Fläche zwischen derz. nördlichen Siedlungsende und der Pension Sandl sollen (Teil-) Flächen der Flurnummern 1257, 1295 und 1296, Gmkg. Oberalteich für ca. 8 weitere Wohnhäuser einbezogen werden.

Entgegen dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss, nur Flächen nördlich einer seit dem Jahr 2001 bestehenden „Außenbereichssatzung Brandlberg“ einzubeziehen, ergab sich im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Forderung, auch das bisherige Satzungsgebiet in den Geltungsbereich zu integrieren.

Es ergibt sich damit ein auf ca. 2,24 ha vergrößerter Geltungsbereich.



Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 05.06.2018 – Maßstab ca. 1:25.000



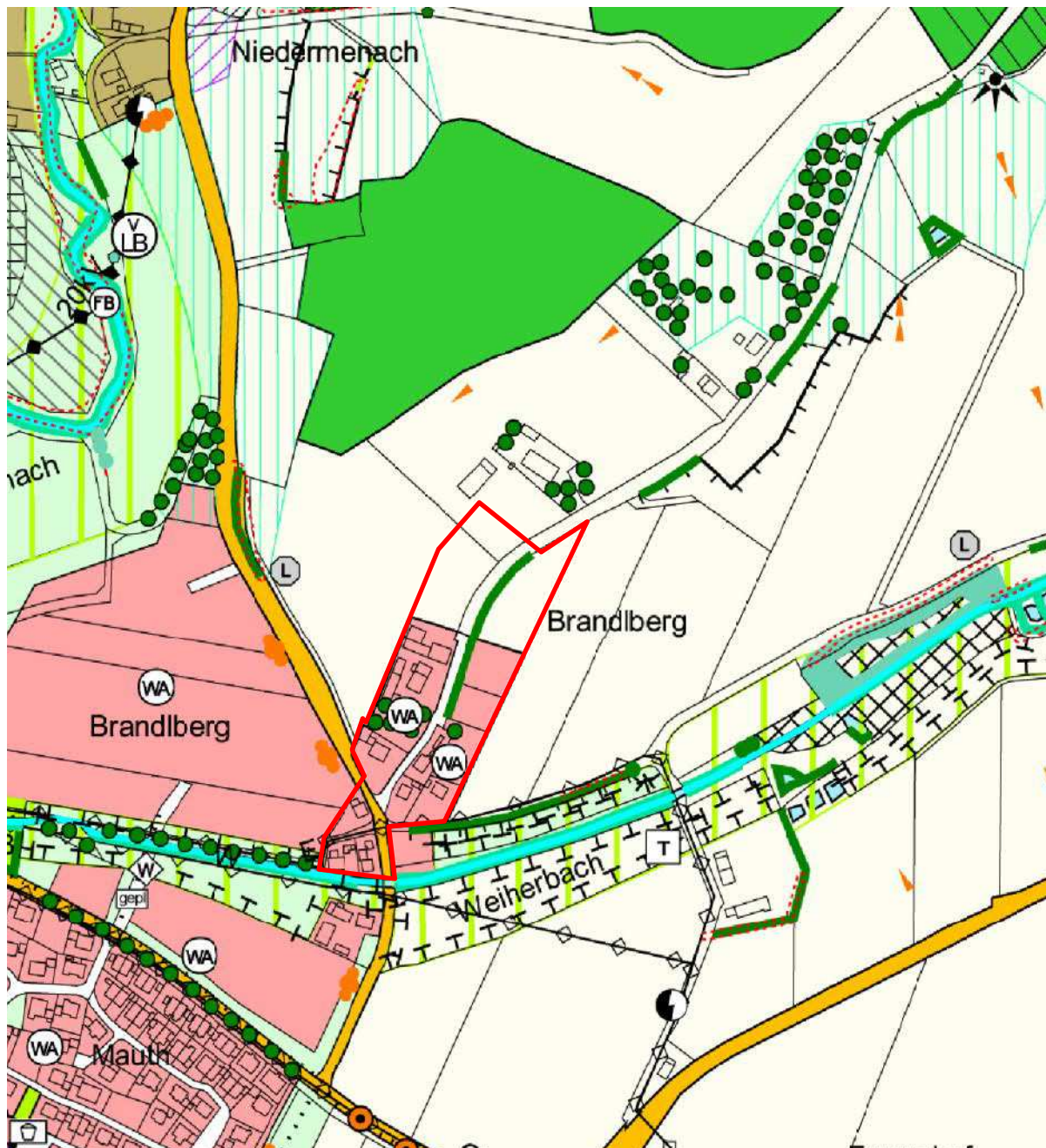


## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Bogen ist das neu überplante Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt.

Der südliche, seit 2001 rechtskräftige Satzungsteil ist hier schon als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – Maßstab ca. 1:5.000



### ➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden. Die straßenbegleitende Gehölzhecke steht als Feldgehölz nach Art. 16 Bay-NatSchG unter gesetzlichem Schutz.

Der Ortsteil Brandlberg liegt innerhalb des Naturparkes Bayerischer Wald.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der vorhandenen und direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung auch keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das neue, nördliche Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Im Bereich der Fl.Nrn. 1252, 1300 und 1301 fließt der Weiherbach bzw. befindet sich dessen Überschwemmungsgebiet. Eine Bebauung ist nur unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen in Überschwemmungsgebieten möglich. Für bestehende Anwesen gelten die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG.

### ➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt nicht bekannt.



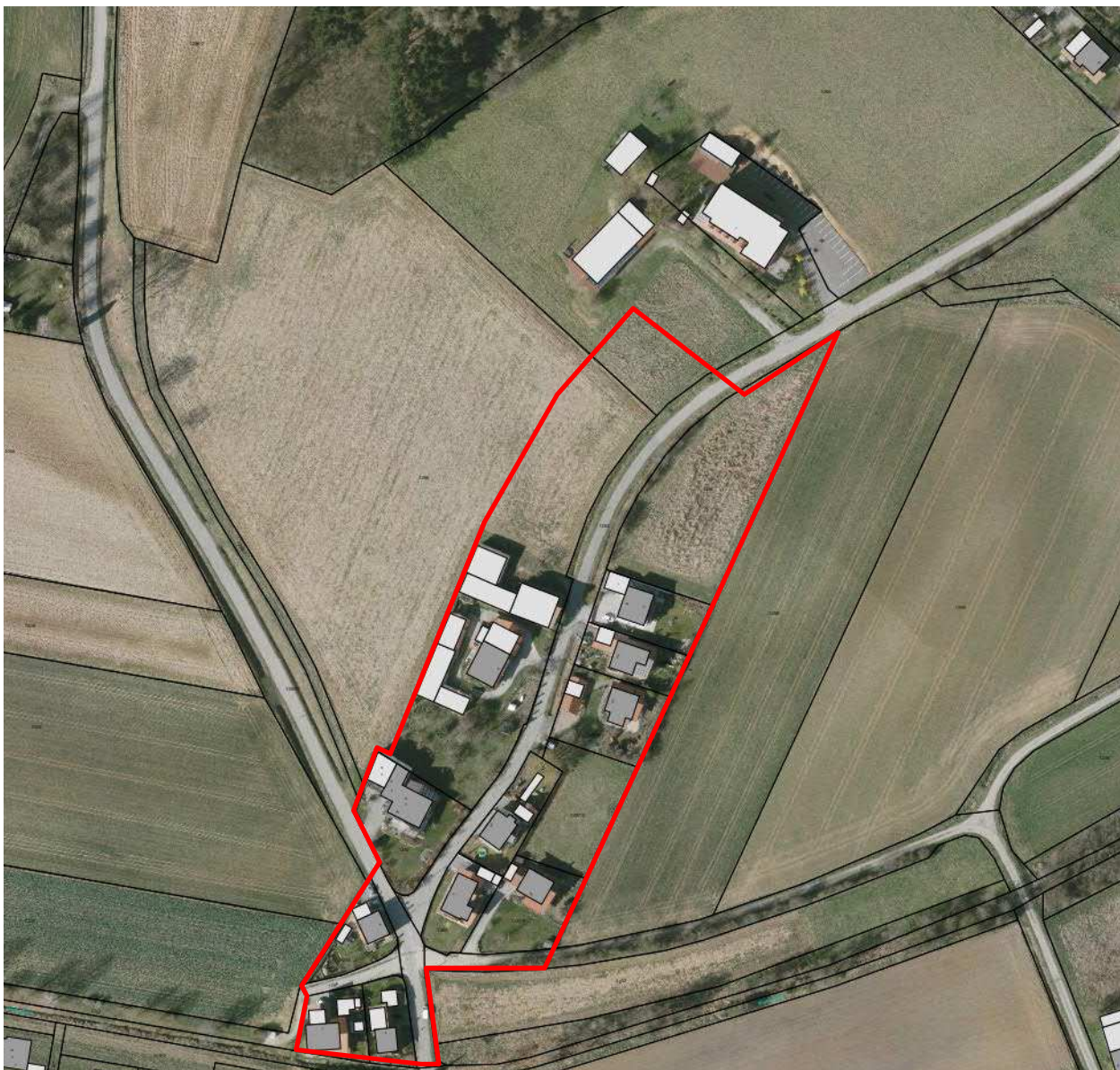


### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der neue, nördliche Satzungsbereich stellt sich im östlichen Teilbereich und im Nordwesten als intensiv genutztes Grünland, im Südwesten als Acker dar. Das Gebiet wird mittig von der in Süd-Nordost-Richtung verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße getrennt. Beidseits dieser verläuft ein öffentlicher Straßenbegleitgrünstreifen, welcher auf der Ostseite überwiegend mit einer z.T. geschnittenen Baum- und Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen bewachsen ist. Im westlichen Straßenbankett verläuft eine oberirdische Telefonleitung mit mehreren Einzelmasten.

Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Westen, Norden und Osten an. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung der bisherigen Außenbereichssatzung „Brandlberg“ an, im Norden befindet sich die Pension Sandl mit mehreren Nebengebäuden.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab.



Luftbildausschnitt von der Stadt Bogen vom 04.06.2018 – Maßstab ca. 1:2.500



### ➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in den §§ 5 und 7 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung nach Norden und Osten hin sind Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist ausgehend von der mittig verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße über neue Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken möglich.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe vorgesehen. Hierzu müssen die Bauparzellen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Brandlberg auf Antrag der Stadt Bogen in den räumlichen Wirkungsbereich des Zweckverbandes aufgenommen werden. Ebenso muss mit den Anwesen „Brandlberg 7 a“ und „Brandlberg 9“ sowie die Fl.Nr. 1266 Gemarkung Oberalteich (Kapelle) verfahren werden. Der Antrag auf Aufnahme von der Stadt Bogen würde anschließend in der Verbandsversammlung beschlossen werden.

Bis zum positiven Ausgang der Verbandsversammlung ist die Wasserversorgung nicht gesichert.

Die Abwasserableitung kann über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Kläranlage Bogen gesichert werden.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken weitest möglich zurückzuhalten und zu versickern.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.



## 4. Verfahrensablauf

### 4.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Seit dem Außer-Kraft-Treten der Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend dem AGBauROG zum 31.12.2000 ist auch in Bayern für ein fachlich und rechtlich abgesichertes Vorgehen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Hierfür wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003 - herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen dem differenzierten, sog. **Regelverfahren** bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der **Vereinfachten Vorgehensweise** bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Mit der Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Straubing-Bogen Einverständnis, da die Pflanzzonlänge (im Plan blau dargestellt) auf mind. 80 % der Grundstückslänge festgesetzt ist. Diese dient als Eingriffsminimierung (Eingrünung) und deckt die geplante Versiegelung durch eine Bebauung ab.

### 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

#### 1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung vorgesehene Grundstücke und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

#### 2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen größtenteils Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (Intensivgrünland, Acker, asphaltierte Straße, Entwässerungsgräben).

Die Gehölzhecke auf der östlichen Straßenseite ist als Feldgehölz einzustufen, welches nach Art. 16 BayNatSchG unter gesetzlichem Schutz steht. Zudem ist das Feldgehölz durch die Flurbereinigungssatzung des Amtes für Ländliche Entwicklung geschützt, durch welche der Hecke eine Bedeutung für das Landschaftsbild und als Biotopverbund zukommt. Eine Eintragung im Ökoflächenkataster des LfU ist vorhanden.





Die Gehölzhecke wird - bis auf ca. 80 m<sup>2</sup> für drei notwendige Grundstückszufahrten – als zu erhalten festgesetzt.

Für die Beseitigung von ca. 80 m<sup>2</sup> gesetzlich geschütztem Gehölzheckenabschnitt (s. Plandarstellung) stellt die Stadt Bogen einen Antrag auf Befreiung. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird hierfür folgender Ausgleich in gleichartiger Weise festgesetzt:

Abbuchung vom Ökokonto Ö6 Stadt Bogen „Pufferstreifen am Heubach“ (Fl.Nr. 60/1 Gmkg. Degernbach):

Abbuchung von ca. 100 m<sup>2</sup> Hecke (ca. 80 m<sup>2</sup> Verlust + 20 m<sup>2</sup> Aufwuchszuschlag in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 19.06.19).

Die Pflanzmaßnahmen auf Ö6 wurden bereits im Jahr 2007 fachgerecht durchgeführt. Bei einer Ortseinsicht am 03.09.2019 durch das Büro Eska wurde eine standortgerechte, naturnahe Heckenstruktur vorgefunden. Ein gleichartiger Ausgleich ist somit gegeben.

- siehe Festsetzung § 7 -

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine weiteren geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung oder in der näheren Umgebung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl) begrenzt.

Nach Kenntnisstand der Stadt liegen keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vor.

### 4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper der Hauptgebäude werden nicht ins Grundwasser eindringen (ausreichender Flurabstand zum Grundwasser). Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht betroffen.

Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden damit getroffen.

### 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich nördlich einer bestehender Wohnbebauung sowie südlich eines Hotelbetriebes.



Der Planungsbereich beeinträchtigt damit weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen festgesetzt.



## 5. Satzungstext

Die Stadt Bogen erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche im Ortsteil Brandlberg wird in den im Zusammenhang bebauten Ort 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. Zulässig sind Wohnzwecken dienende Vorhaben.
2. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
3. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf max. 0,30 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### § 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Wohngebäude begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,50 m ab OK geplantes Gelände, gemessen ab FOK Straße auf Höhe der Mitte des jeweiligen Hauptgebäudes, festgelegt.
3. Eine Unterkellerung ist zulässig.
4. Zulässige Dachformen sind das Sattel- oder Walmdach für Haupt- und Nebengebäude.
5. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° - 35°.  
Für Nebengebäude (Garagen) sind in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung auch Flachdächer bis 5° Neigung bzw. Pultdächer (ohne Dachbegrünung) zwischen 5° bis 15° zulässig.
6. Dachgauben bis max. 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.





7. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in gedeckten bzw. nicht glänzend engobierten Rot-, Braun- oder Anthrazittönen vorzunehmen.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung 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 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

8. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen.
9. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind nicht zulässig.

## § 5

1. Erhalt der auf öffentlichem Grund im nördlichen Satzungsgebiet noch vorhandenen und im Lageplan gekennzeichneten straßenbegleitenden Hecke. Je Grundstück ist eine Zufahrt mit max. 6 m Breite zulässig.
2. Pflanzung einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe folgende Liste) auf mind. 80 % der im Plan dargestellten Pflanzzonnlängen je Parzelle sowie mindestens eines standortheimischen großkronigen Laub- oder Obstbaumes als Hochstamm.
3. Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Pyrus pyrastra	- Wild-Birne
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche		
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme  
(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

Apfelsorten:

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

Birnsorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge



Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa arvensis	- Ackerrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix cinerea	- Grauweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Purpurweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	-Schwarz. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Rhamnus frangula	- Faulbaum		

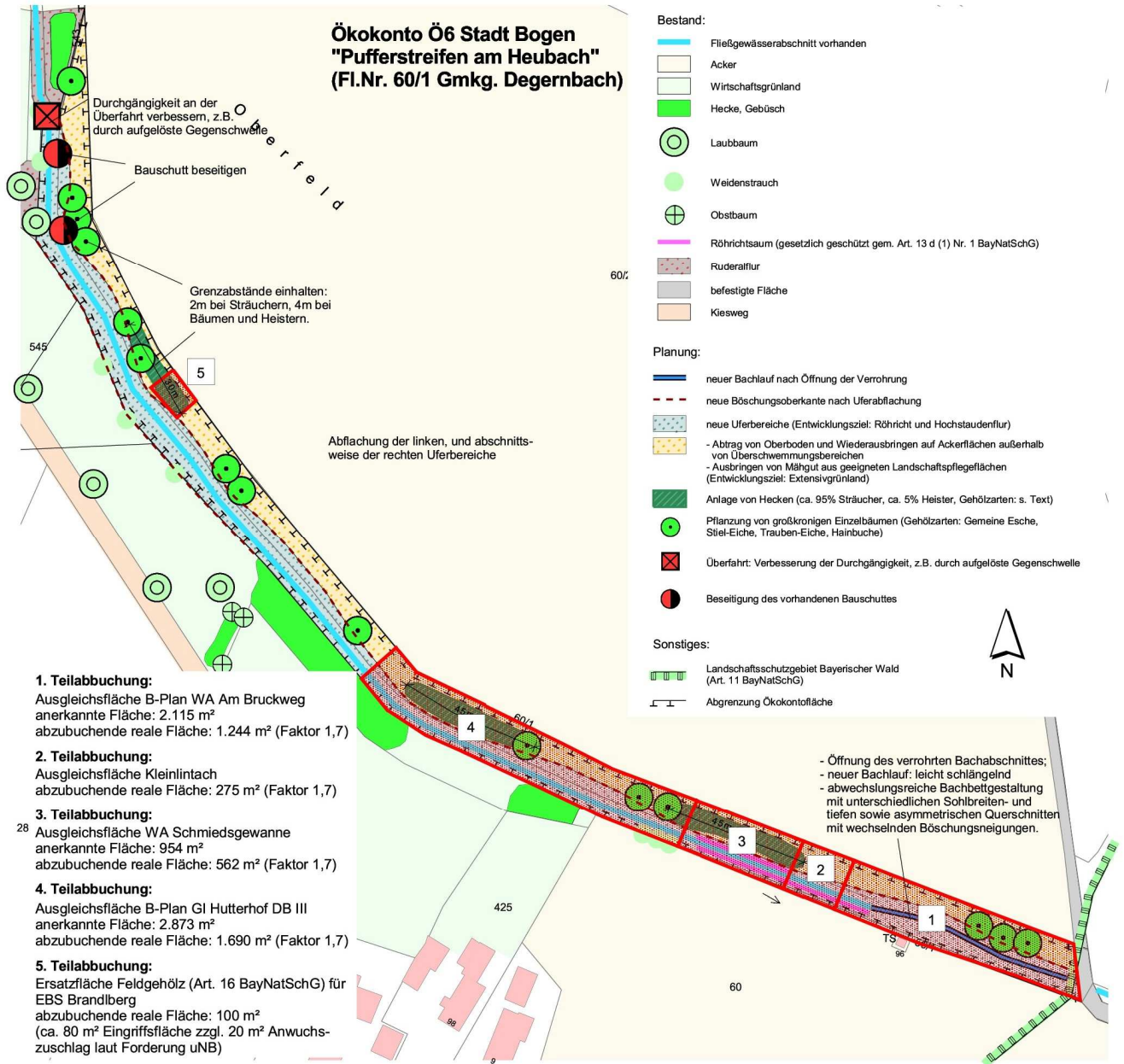
- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Decken oder Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen mit Punktfundamenten oder freiwachsenden Laubgehölz-Hecken. Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind auch hier nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz ist aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen zu verzichten.

## § 6

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs-/Bepflanzungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

## § 7

Zum gleichartigen Ausgleich für die für drei Grundstückszufahrten zu entfernenden Gehölzhecken-Abschnitte wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende, 100 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Ökokontofläche Ö6 der Stadt Bogen (= 5. Teilabbuchung) festgesetzt:



- ohne Maßstab -

## § 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





## 6. Textliche Hinweise

### 6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten. (Entfällt bei gleichem Grundstücksbesitzer.)

### 6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

### 6.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Bauherrn noch zu prüfen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Stö-



rungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Altlasten sind nach Kenntnis der Stadt Bogen nicht bekannt.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird in der Regel darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

#### 6.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

#### 6.5 Abfallbeseitigung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

#### 6.6 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.



Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind der Bayernwerk Netz GmbH Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

#### 6.7 Sonstige Hinweise

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

### **7. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald, im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
9. Stadtwerke Bogen
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)