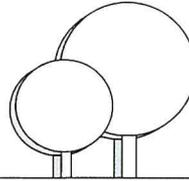




STADT
BOGEN



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

DECKBLATT NR. 1
ZUR
AUSSENBEREICHSSATZUNG „RANKAM“
STADT BOGEN
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Satzungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
vom 11.03.2020

Verfahrensträger:

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
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

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

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





Aufstellungsverfahren

Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 24.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 24.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.01.2020 bis 17.02.2020.

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

Bogen, den 27.04.2020

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bogen hat mit Beschluss vom 11.03.2020 die Satzung in der Fassung vom 11.03.2020 beschlossen.

Bogen, den 27.04.2020

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, den 27.04.2020

Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Bogen, den 29.04.2020

Der Bürgermeister



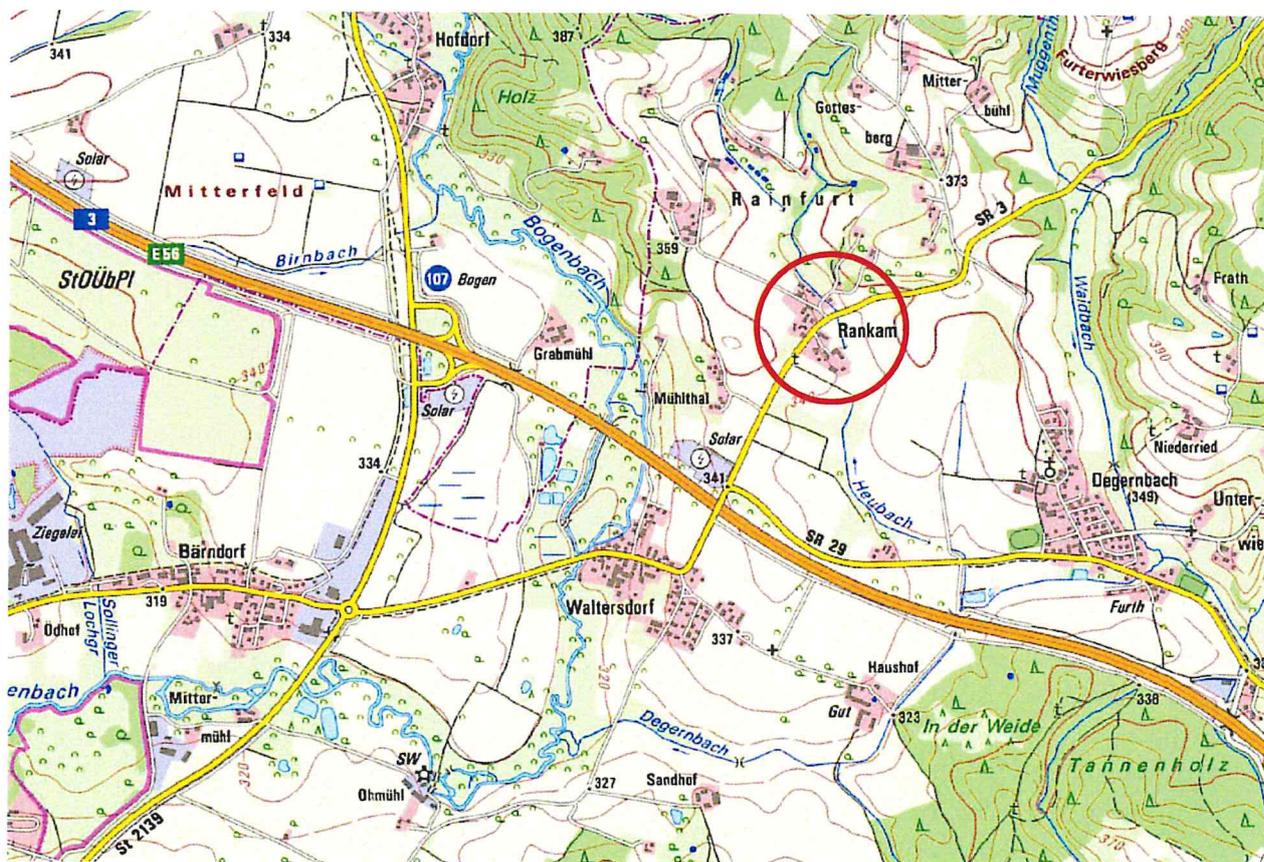
1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen beabsichtigt für den Bereich des Ortsteils Rankam den Erlass einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, um den Charakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, aber gleichzeitig eine angemessene Lückenschließung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Neuen, Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben können zukünftig öffentliche Belange wie Darstellungen im Flächennutzungsplan oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegengehalten werden.

Der Geltungsbereich umfasst die im Lageplan mit Grenzsignatur umfassten Grundstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Degernbach. Er wurde nach der frühzeitigen Auslegung in der Osthälfte des Ortes etwas zurückgenommen und um die Westhälfte erweitert, um die erforderlichen Vorgaben für eine Außenbereichssatzung (mind. 4 Wohnhäuser, Bebauung nur innerhalb des Baubestandes) zu erfüllen.

Mit vorliegendem Deckblatt wird eine geringfügige Reduzierung des Geltungsbereiches entlang der Südwestgrenze im Bereich der Fl.Nr. 478 vorgenommen, um einer diesbezüglichen Forderung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 02.08.2018 und vom 08.01.2019 zu entsprechen. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bogen hat dazu am 24.07.2019 einen entsprechenden Beschluss gefasst.



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



2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bogen wird das geplante Satzungsgebiet als Außenbereich dargestellt.

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 Bay-NatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Der Ortsteil Rankam liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und 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. zu Tage tretender 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 Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.



Im Osten des Planungsbereichs fließt der Heubach. Er ist teilweise verrohrt. Bei Starkniederschlag wird die Verrohrung überlastet sein und es bildet sich ein natürliches Überschwemmungsgebiet. Das Wasser sucht sich dann den Weg über den Geländetiefpunkt. Dieser befindet sich eher etwas weiter weg von der bestehenden Bebauung. Eine neue Bebauung im östlichen Teil der Fl.Nr. 480 würde im Überschwemmungsgebiet liegen. Für die bestehenden Gebäude gilt Eigenvorsorge.

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Ort Rankam stellt sich mit mehreren Wohnhäusern und Nebengebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen, befestigten Straßen- und Hofflächen sowie vorhandenen Gartenflächen im Bereich der privaten Grundstücke dar.

Der Satzungsbereich wird durch die Kreisstraße SR 3 in zwei Teile getrennt.

In alle Richtungen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände fällt insgesamt von Westen nach Osten hin ab.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 25.11.2019 – Maßstab ca. 1:2.500



➤ **Rechtliche Grundlagen**

Der Geltungsbereich ist damit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung werden 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).

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zieht zunächst keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach sich.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist jedoch auf der konkreten Vorhabensebene (Bauantragsverfahren) die Eingriffsregelung zu beachten; abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggfs. Eingrünungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsflächen ist ausgehend von der Kreisstraße SR 3 über die bestehenden Ortsstraßen möglich. Es darf keine weitere direkte Zufahrt auf die SR 3 errichtet werden.

Neue bauliche Anlagen haben gem. Art. 23 BayStrWG einen Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über die Stadtwerke Bogen vorgesehen. Die möglichen Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass bezüglich der Trinkwasserversorgung rechtzeitig mit den Stadtwerken Bogen Kontakt aufgenommen wird, um die Versorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung, die unter Umständen über die Entnahme aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke hinausgeht, ist zu ermitteln und soweit notwendig z.B. durch den Bau einer Zisterne anzupassen.

Der Mindestabstand von Trinkwasserleitungen zu Bäumen (Stammmitte) beträgt 2,5 m, deren Überbauung ist nicht zulässig.

Häusliches Abwasser ist über Kleinkläranlagen zu entsorgen, da kein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal möglich ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH geplant. Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen des Bayernwerkes, deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind die möglichen Bauherren darauf hinzuweisen, dass die Anschlüsse rechtzeitig bei der Deutschen Telekom beantragt werden müssen, da unter Umständen Leistungsverlegungen notwendig werden.



4. Satzungstext

Die Stadt Bogen erlässt nach § 35 Abs. 6 BauGB folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M = 1:1.000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

1. Neue Gebäude müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind daher nur max. 2-geschossige Gebäude mit traufseitiger Wandhöhe von 6,80 m (gemessen ab Urgelände) und symmetrischen Satteldächern zulässig.
Dachdeckungen sind nur in roter bis brauner Farbgebung zulässig.
2. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern sind nur innerhalb der einzelnen Grundstücke bis max. 1,0 m zulässig.
3. 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.
4. Evtl. Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise zulässig (Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

§ 4 Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Belange

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 (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) 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 Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Altlasten sind 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 Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

2. 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.)

3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Im Interesse der jeweiligen Bauträger und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

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.

5. Abfallbeseitigung

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

6. Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.



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. Vorschlagsliste für private Gehölzpflanzungen

Bäume:

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

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten:

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

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:

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

§ 5 Bekanntmachung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.