

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

Stand: 17.05.2017

GEMEINDE: BOGEN
ORT: DÖRFLING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen plant am nordöstlichen Ortsrand von Dörfing in Verlängerung von vorhandener Bebauung auf dem Flurstück 542/7 der Gemarkung Bogenberg die Schaffung von einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

2. Lage



3. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die geplante Zufahrt an die bestehende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Bogen gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage in Bogen.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

II. GRÜNORDNUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Bogen plant am östlichen Ortsrand von Dörfling die Schaffung einer Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplante, zusätzliche Baumöglichkeit werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Regionalplan Donau – Wald, Landesentwicklungsprogramm

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Auf Ebene der Landesplanung ist die Stadt Bogen als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen bei Straubing eingestuft.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im direkten Umfeld des Vorhabensbereichs befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume.

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

Für das Vorhabensumfeld sind folgende Zielaussagen formuliert:

- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes
- Erhalt und Optimierung der großenteils strukturreichen Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen stellt den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, mit daran angrenzenden gemischten Bauflächen.



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

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen und der wassersensiblen Bereiche der Donau und des Bogenbachs.

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

Denkmalschutz

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen keine Bodendenkmäler im Vorhabensbereich.

3 Natürliche Grundlagen

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm, 2007)

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Hügelland des Falkensteiner Vorwalds.

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) wird gebildet vom Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Klima:

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

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,35 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 413m².

6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt angrenzend an das Baugrundstück durch Anlage einer Streuobstwiese.

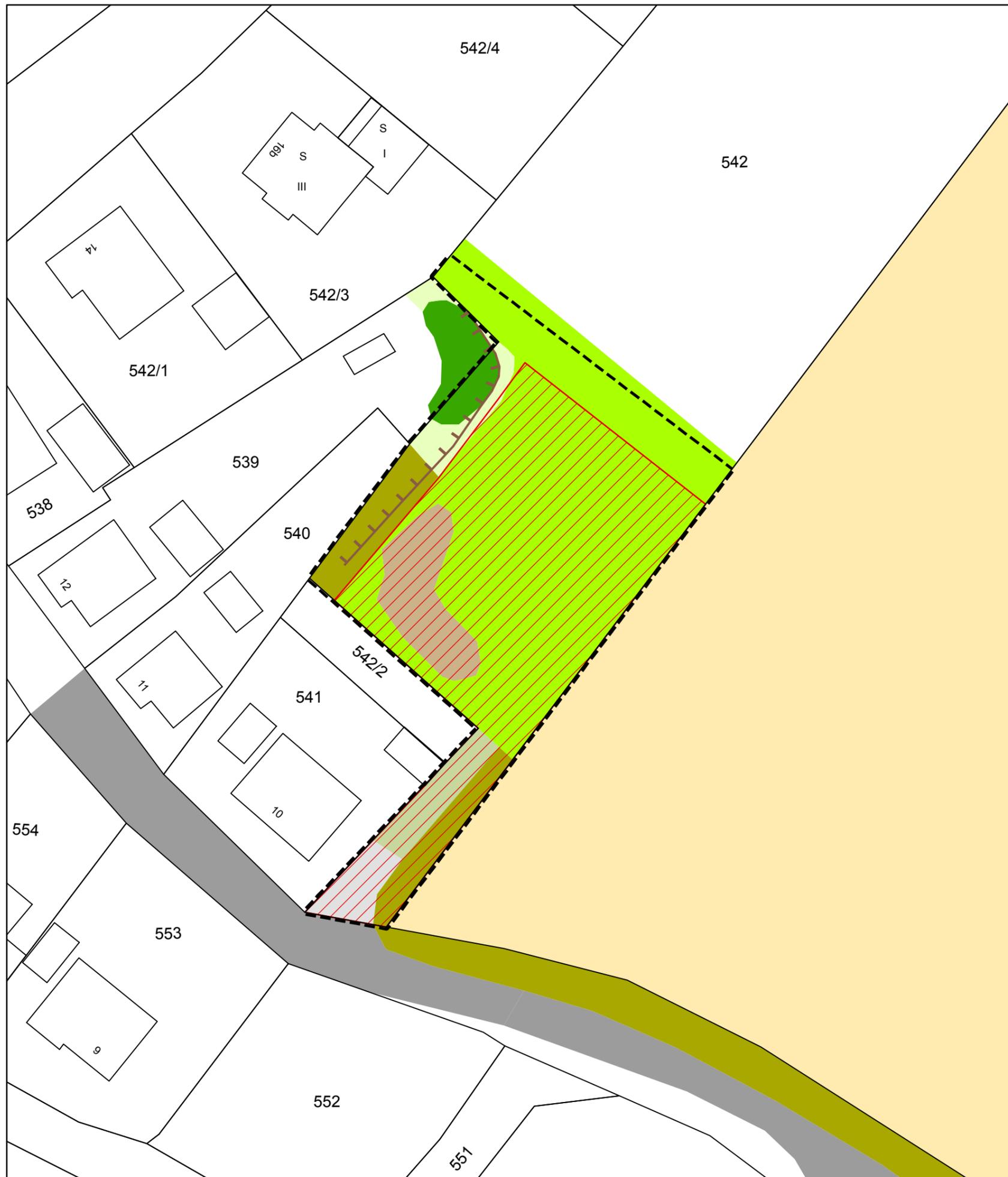
Als ergänzende Struktur wird der vorhandene, junge Gehölzbestand als zu erhaltend festgesetzt und am Grundstücksostrand eine Hecke gepflanzt. Damit entsteht eine vielfältige Grünstruktur mit Hecke und Streuobstwiesen.

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

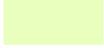
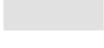
Die dargestellte Ausgleichsflächengröße beträgt 419 m². Damit wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erbracht.

7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen und im Bereich der festgesetzten Pflanzzone nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von einem standortheimischen Laubbaum auf dem Baugrundstück
- die vorhandene Gehölzfläche wird als zu erhaltend festgesetzt
- am Parzellennordostrand wird zur Baugrundstückseingrünung eine Pflanzzone festgesetzt.



Planzeichen Bestand

-  Böschung
-  junge Gehölzgruppe
-  Intensivgrünland
-  Rasenfläche
-  nährstoffreiche Gras-/Krautflur
-  Ackerfläche
-  Lagerfläche, unbefestigt
-  Grünweg
-  Schotterweg
-  Straße asphaltiert

Planzeichen Eingriff

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

-  geplanter Geltungsbereich

Projekt:
Einbeziehungssatzung Breitenweinzier - Dörfling
Stadt Bogen

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
17.03.2017

Bearbeitung:
ecker

Plannummer:
2274_bestand5

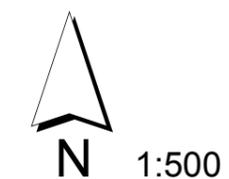
Planung:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



III. SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Zulässigkeit

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

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Plan M 1:1000 Einbeziehungssatzung

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach (Dachneigungsspielraum 18°-28°) oder Pultdach (12°-20°) auszubilden. Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten in roter bis brauner oder anthraziter Farbgebung zu verwenden. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig. Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,75 m.
- c) Einfriedungen, Geländeänderungen
Als Einfriedungen sind Holzlatte-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). An den Außenseiten der Parzellen und im Bereich der Pflanzzonen sind Stützmauern nicht zulässig.
- d) Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten
Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.
- e) Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
- f) Ausgleichsflächen
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird am Nordrand des Baugrundstücks auf dem Flurstück 542/7, Gemarkung Bogenberg erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von 419 m².
- g) Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der planlichen und textlichen Festsetzungen vorzulegen, in dem Aussagen zur Oberflächenbefestigung dargestellt sind.
- h) Gehölzpflanzungen
Für die festgesetzte Heckenpflanzung gilt die nachfolgende Auswahlliste. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge). Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Baumanteil mindestens 5%. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.

Bäume

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

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb der Pflanzzone)

Sträucher

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

Mindestpflanzqualitäten Hecke:

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

Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.

Pflanzweite 1m x 1,5m.

Mindestpflanzqualität Einzelbäume:

Hochstamm, 3xv, StU12-14cm.

Unzulässige Pflanzen

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

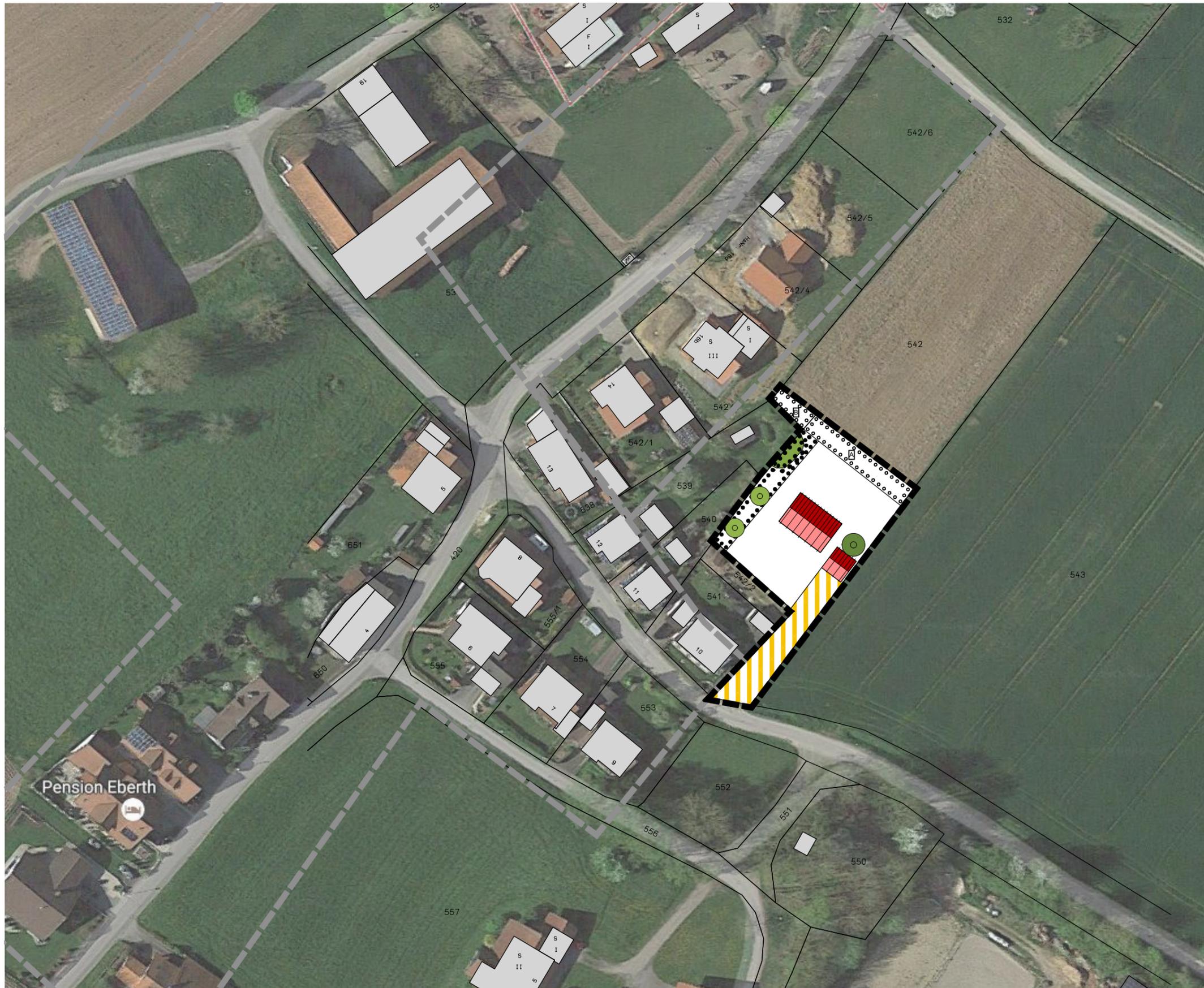
§ 5 Textliche Hinweise

- a) **Landwirtschaft**
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) **Niederschlagswasserableitung**
Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- c) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- d) **Archäologie**
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Bodeneingriffe jeder Art sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- e) **Abfallentsorgung**
Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen, an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.
- f) **Bepflanzung**
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 45 AGBGB sind zu beachten.
- g) **Sicherheitsabstand Baumpflanzungen**
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.

- h) Metalldächer
Bei Metalldächern von über 50 m² sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.
- i) Hochwasserschutz:
Auf Grund der Geländeneigung ist bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen; StU 12-14 cm, 3xv, m.B (Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb der festgesetzten Pflanzzone)

 Obsthochstamm zu pflanzen

 Pflanzzone Hecke
Bereich A
Heckenpflanzung 2-reihig auf 75% der Pflanzzonlänge;
Bereich B
Heckenpflanzung 1-reihig

keine Einfriedungen, außer Wildschutzzäun in der Anwachsphase;
Weitere Vorgaben siehe textl. Festsetzungen;

 Gehölzbestand, zu erhalten;

 Geländestruktur zu erhalten;

 private Verkehrsfläche

 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

 Geltungsbereich der bisherigen Einbeziehungssatzungen

 Schemabaukörper geplant

Projekt:
Einbeziehungssatzung Breitenweinzier - Dörfling
Stadt Bogen

Datum:
17.05.2017

1:1.000

Planung:

HIW
HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

**Team G+S
Umwelt
Landschaft**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

IV. VERFAHREN

1. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG:

Bogen,12. JUNI 2017.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2016 bis 22.08.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Bogen,12. JUNI 2017.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2016 bis 22.08.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. ERNEUTE BESCHRÄNKTE BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Bogen,12. JUNI 2017.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 24.10.2016 bis 18.11.2016⁶ erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

⑥ und 28.04. - 12.05.2017

4. SATZUNG:

Bogen,12. JUNI 2017.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.05.2017 die Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG:

Bogen,12. JUNI 2017.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

6. BEKANNTMACHUNG:

Bogen,16. JUNI 2017.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16. JUNI 2017⁷ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Planung:



17.05.2017