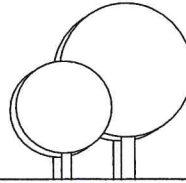




STADT  
BOGEN



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

**DECKBLATT NR. 1**  
zur  
**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
**„BOGEN-NIEDERMENACH“**

**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**(vom Sept. 2004)**  
**- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -**

Stadt Bogen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 12.03.2014  
Satzungsbeschluss vom 14.12.2016

**Vorhabensträger:**

Stadt Bogen  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Franz Schedlbauer  
Stadtplatz 56  
D-94327 Bogen  
Tel. 08772/9619-0  
Fax 08772/9619-30  
info@bogen.de

Franz Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Büro Dipl.-Ing.  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Straße 3  
D-94327 Bogen  
Tel. 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





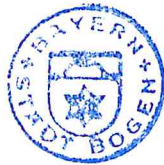
**Aufstellungsverfahren**

**Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat/Bauausschuss Bogen hat in der Sitzung vom 12.03.2014 die Aufstellung eines Deckblattes zur Einziehungssatzung aus dem Jahre 2004 beschlossen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) BauGB erfolgte vom 25.06. bis 20.07.2015.



Bogen, den 27. JAN. 2017

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss Bogen hat mit Beschluss vom 14.12.2016 die Satzung in der Fassung vom 14.12.2016 beschlossen.



Bogen, den 27. JAN. 2017

Der Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.



Bogen, den 27. JAN. 2017

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1. FEB. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.



Bogen, den 1. FEB. 2017

Der Bürgermeister





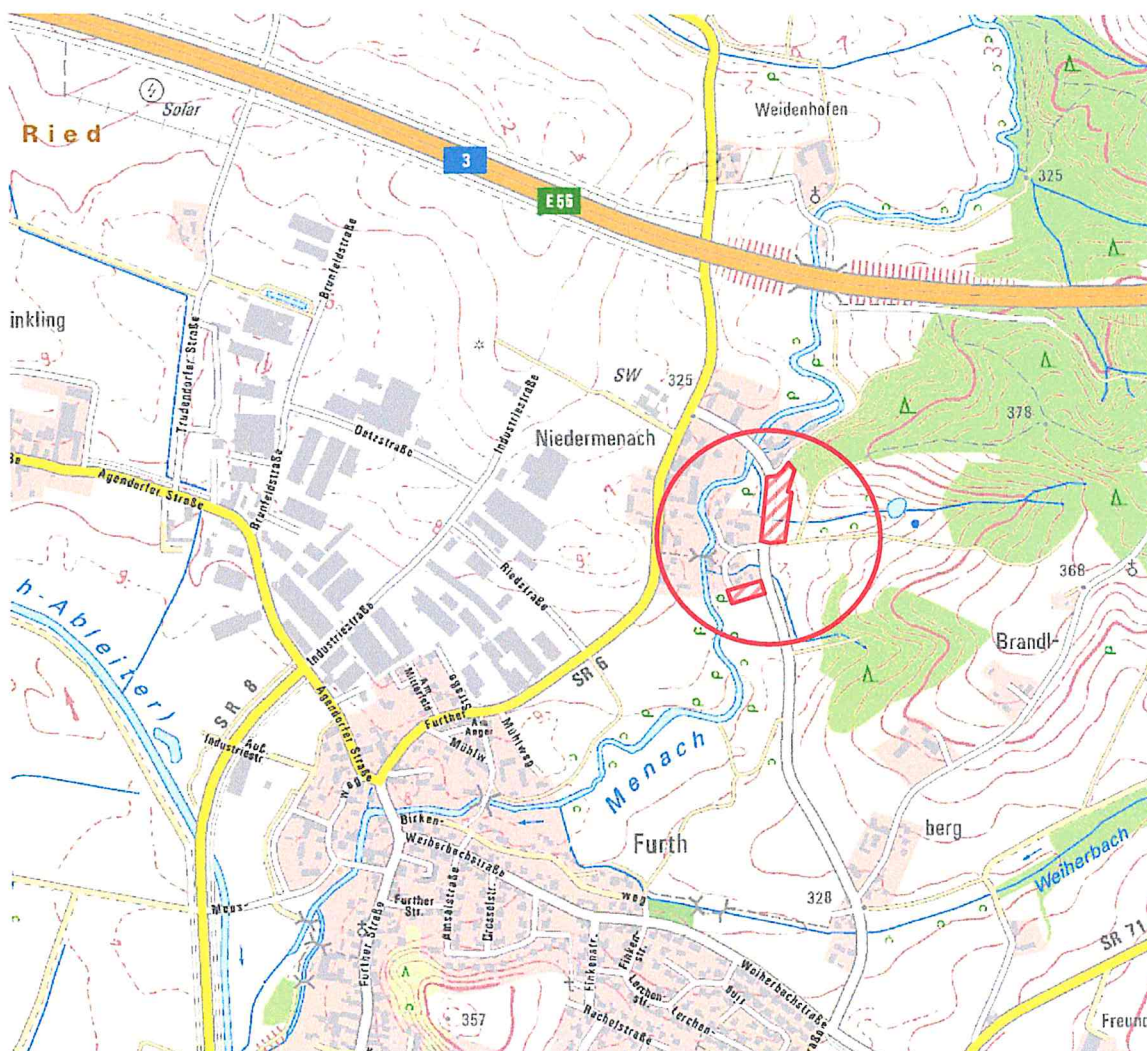
## 1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen beabsichtigt die Erweiterung einer rechtskräftigen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aus dem Jahr 2004 zur Einbeziehung von derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteilen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niedermenach.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> mehrerer Grundstücksteilflächen am südlichen und östlichen Ortsrand (Fl.Nr. 1317T, 1341T u. 1344T). Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

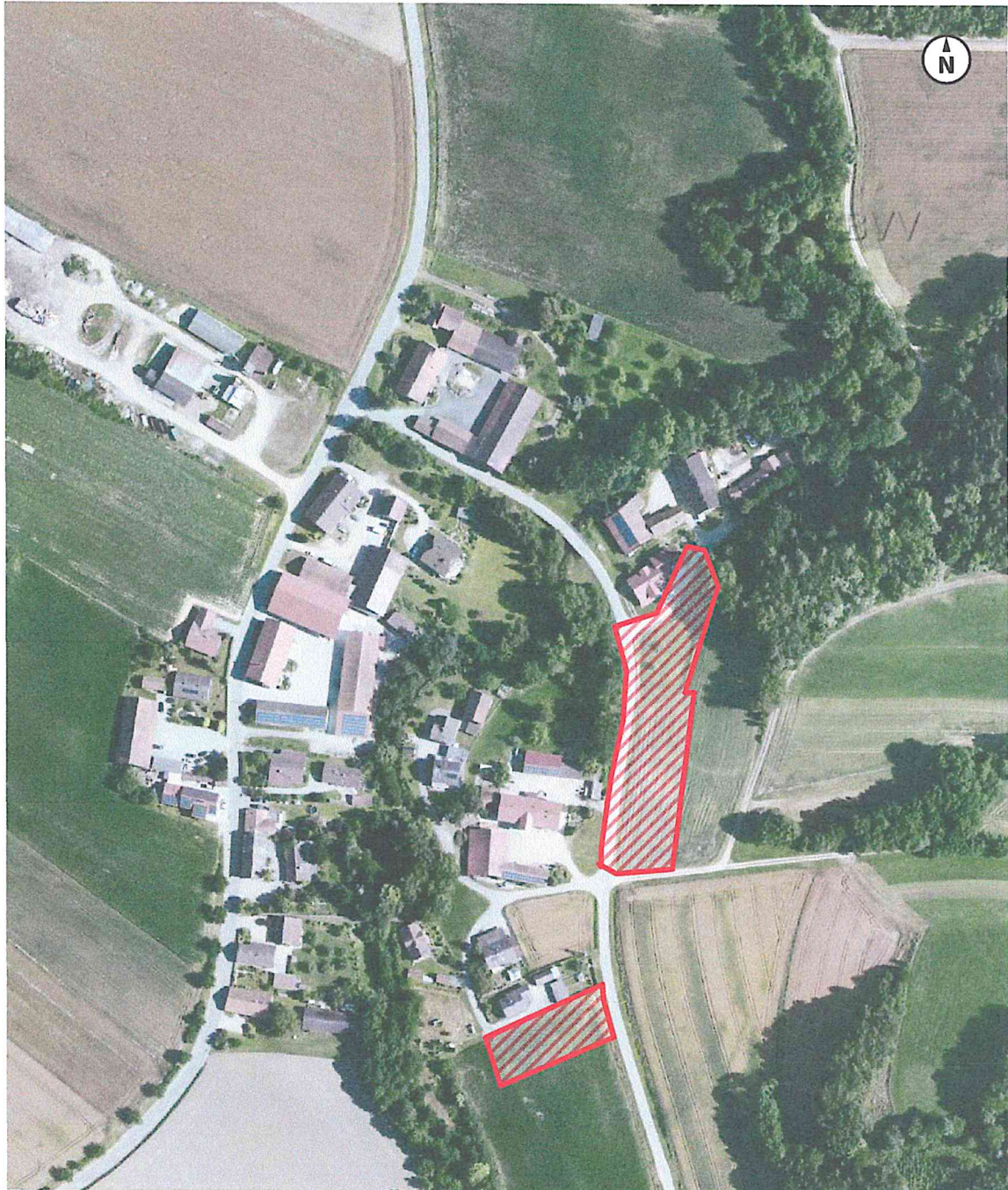
Die beiden Einbeziehungsflächen grenzen an vorhandene Dorfgebietsflächen an.

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).



Übersichtslageplan





Luftbildausschnitt



## 2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Bogen sind die vorgesehenen Einbeziehungsf lächen als Außenbereich/landwirtschaftliche Nutzfl ächen dargestellt.

Es liegen keine kartierten Biotopfl ächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die aktuelle Nutzung beider Teilfl ächen ist Landwirtschaft.

Beide Teilfl ächen liegen bei ca. 321 m ü.NN, sind überwiegend eben und befinden sich gemäß dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt knapp außerhalb des sog. „Wassersensiblen Bereiches der Menach“.

Es befinden sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine bekannten Bodendenkmäler im Geltungsbereich.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung sind entlang der Außenseiten entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben im Geltungsbereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

## 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Kreisstraße SR 6 nach Mitterfels und über die Gemeindeverbindungsstraße nach Brandlberg gewährleistet.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorh. Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Niederschlagswasser sollte vollständig auf den Privatgrundstücken versickert oder wieder verwendet werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt.



## 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. Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Stadt angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind.

### 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

#### 1. Vorhabenstyp

Bei den geplanten Einbeziehungsflächen handelt es sich um für eine Wohnbebauung vorgesehene Grundstücke und damit vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, 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 nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit zwei kleineren Obstbäumen). Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der zukünftigen Bauparzellen sind in den Festsetzungen vorgesehen.

#### 3. Schutzgut Boden

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

Nach Kenntnisstand der Stadt Bogen sind keine Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vorhanden.





4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden 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 in angebundener Lage am südlichen und östlichen Ortsrand von Niedermenach. Es werden keine weithin sichtbaren Höhenrücken, Hanglagen oder maßgeblichen Erholungsgebiete beeinträchtigt. Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung der neuen Bauparzellen sind geeignete Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.



## 5. Satzungstext

Die Stadt Bogen erlässt für den Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 ersichtlichen Grundstücksteile von Niedermenach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3

1. Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (= Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,3 je Baugrundstück betragen.
2. Eine Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
3. Das Überschwemmungsgebiet innerhalb der berechneten  $HW_{100}$ -Linien der FI.Nr. 1317 darf nicht bebaut werden; die Nutzung als Gartenfläche - Auffüllungen nur mit Retentionsraumausgleich - ist zulässig.

### § 4

1. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 begrenzt, als max. Wandhöhe bei Neubauten werden 6,30 m ab Urgelände festgelegt.
2. Zulässige Dachform bei Wohngebäuden ist das symmetrische Satteldach, bei Neubauten an Wohngebäude sowie für Nebengebäude auch das - ggf. gegeneinander versetzte - Pultdach.
3. Als Dachneigungen bei Satteldächern sind zwischen 22° und 38°, bei Pultdächern 5°-15° zulässig.
4. Dachgauben sind nur bei Satteldächern und nur bis max. 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche zulässig.
5. Die Dacheindeckung ist in gedeckten (nicht glänzenden) Rot-, Braun- oder Grautönen vorzunehmen.
6. Bei anstehendem Grundwasser im Bereich evtl. (zunächst) vorgesehener Kellergeschoße ist nur eine kellerlose Bauweise zulässig; Baukörper dürfen nicht in das Grundwasser eindringen.
7. Die Fußbodenoberkante aller Gebäude ist mindestens 0,5 m über der berechneten Wasserspiegelkote  $HW_{100}$  am jeweiligen Standort anzulegen.
8. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböscht werden; Stützmauern sind nicht zulässig.  
- Ausnahme siehe § 3, Ziff. 3 -





## § 5

### 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist eine mind. 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

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	Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten		Quercus robur	- Stiel-Eiche

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. Hecken- kirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Salix in Sorten	- Weidenarten

2. Je neuem Hauptgebäude sind auf dem dazugehörigen Grundstück zusätzlich mindestens zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
3. Garagen- und Hofzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig (Minimierungsmaßnahme).
4. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise durchzuführen, z.B. mit Punktfundamenten bzw. mit freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölz-Hecken; Nadelgehölz-hecken sind nicht zulässig.
5. Bei der Anlage von Zäunen ist generell zu beachten, dass der Oberflächenabfluss dadurch nicht zum Nachteil Dritter um- oder abgeleitet werden darf.
6. Art und Umfang der geplanten Oberflächenbefestigung sowie der Pflanzmaßnahmen sind in Verbindung mit den jeweiligen Bauanträgen in Form von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen darzulegen.

## § 6

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 nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Die Erschließung der angrenzenden Nutzflächen muss weiterhin gewährleistet bleiben.

### 6.2 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.

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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Bei Gewerbebetrieben ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

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.

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 nach Kenntnis der Stadt Bogen nicht vorhanden.



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.

### 6.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Bereich der Stadt Bogen ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

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

#### Art. 8 Abs. 1 DschG

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 Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet 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 DschG

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.

### 6.4 Sonstige Hinweise

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





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

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