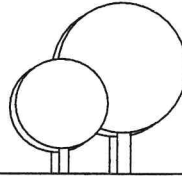


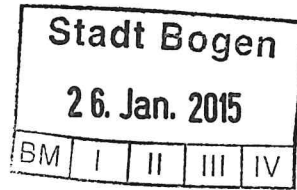


**STADT
BOGEN**



**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 „WALTERSDORF - SÜDWEST“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2013
Billigungsbeschluss vom 22.01.2014
Satzungsbeschluss vom 23.07.2014

Planungsträger:

Stadt Bogen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Franz Schedlbauer
Stadtplatz 56
D-94327 Bogen
Fon 09422/505-0
Fax 09422/505-182

Franz Schedlbauer
Erster Bürgermeister



Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Bogen hat in der Sitzung vom 06.11.2013 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 erfolgte vom 02.12.2013 bis 03.01.2014.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 22.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.04.2014 bis 09.05.2014.

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

Bogen, den 27. Okt. 2014

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bogen hat mit Beschluss vom 23.07.2014 die Satzung in der Fassung vom 23.07.2014 beschlossen.

Bogen, den 27. Okt. 2014

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, den 27. Okt. 2014

Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. Okt. 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Bogen, den 28. Okt. 2014

Der Bürgermeister



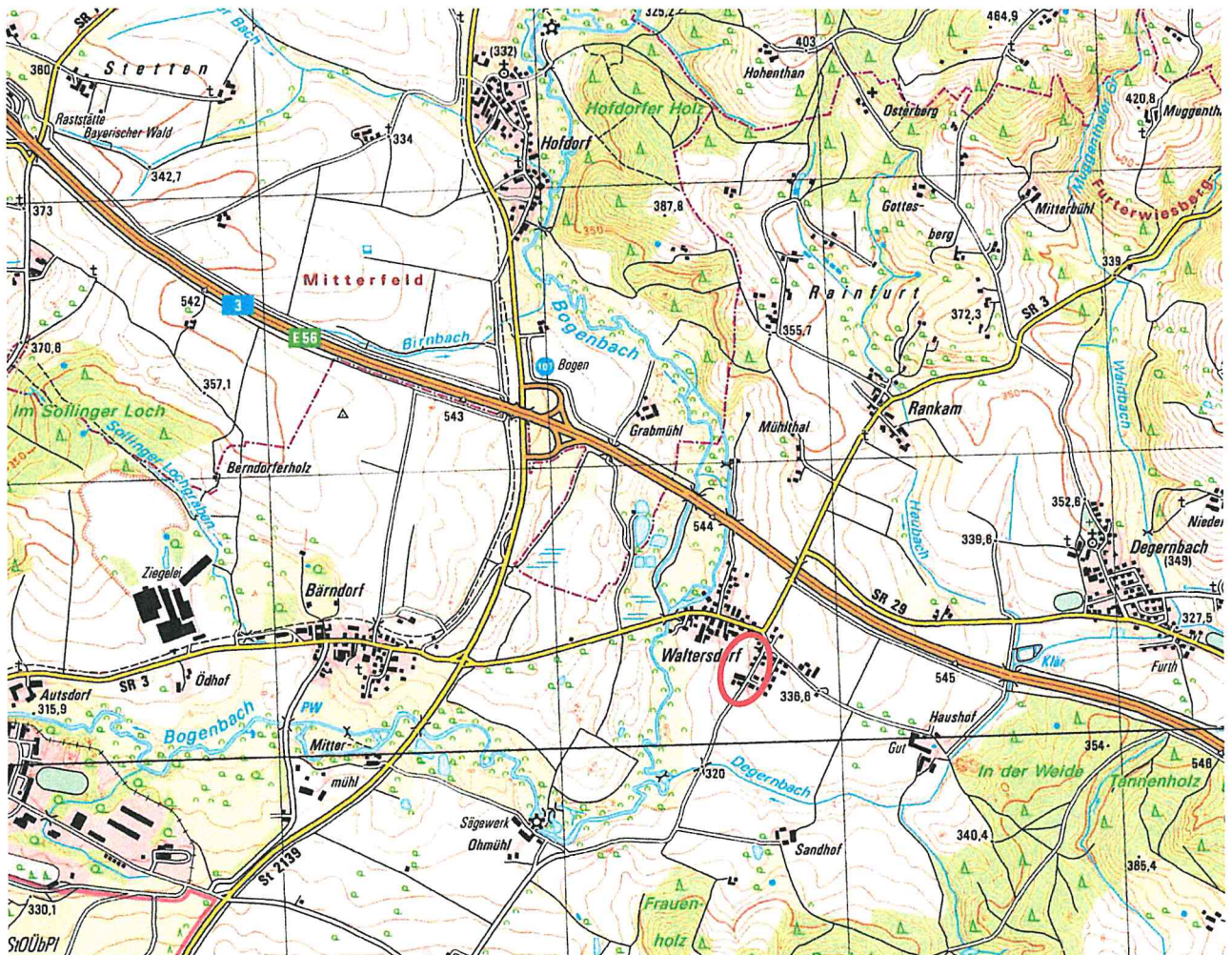
1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteilen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Waltersdorf.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 6.440 m² der Fl.Nm. 258, 258/2, 261, 261/1, 265/2 und 263. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

Der Geltungsbereich sowie die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen wurde mit dem Landratsamt Straubing-Bogen vorab abgestimmt.

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 M ca. 1:25.000



2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Bogen ist die vorgesehene Teilfläche als Außenbereich - in unmittelbarem Anschluss an das ausgewiesene Dorfgebiet (MD) von Waltersdorf - dargestellt.

Es befinden sich keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches oder in seiner näheren Umgebung. Die Flächen liegen innerhalb des Naturparks, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Die aktuelle Nutzung ist Intensivgrünland bzw. Lagerfläche einer Holzhandelsfirma.

Das Gelände liegt bei ca. 330 m ü.NN, ist in sich relativ eben und befindet sich gemäß dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiches des Bogenbaches sowie außerhalb von sog. „Wassersensiblen Bereichen“.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung Westen hin, sowie zur inneren Durchgrünung der Parzellen sind insofern private 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 Flurstücke ist über die Kreisstraße SR 3 und weiter über eine vorh. Gemeindeverbindungsstraße bereits gegeben.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über vorh. Anlagen und Einrichtungen gewährleistet. Niederschlagswasser sollte vollständig auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickert oder wieder verwendet werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG (früher: e.on Bayern AG) möglich.

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



4. Verfahrensablauf

4.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit 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 der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich bei den für eine Wohnbebauung nutzbaren Grundstücken 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 Grünlandflächen). Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine 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 Bogen sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.



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 (s.a. Ziff. 6 Nr. 3).

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 innerhalb der derz. Bebauung von Waltersdorf. Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung der neuen Bauparzellen sind entlang der Westseite trotzdem 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 nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche des Ortsteils Waltersdorf 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 Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,30 betragen.

§ 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 4,70 m ab OK Urgelände, gemessen in Gebäudemitte, festgelegt.
3. Als zulässige Dachform wird aufgrund der Ortsrandlage das Satteldach festgesetzt.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18° - 38°.
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- bis Brauntönen vorzunehmen.
Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² 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.
7. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen.
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. abgeböschert werden; Stützmauern sind hier nicht zulässig.



§ 5

1. Je angefangene 300 qm bebaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen) ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
2. Entlang der Geltungsbereichs-Westgrenzen der Fl.Nr. 261, 265/2 und 263 ist auf mind. 50 % der Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 10 %

Auswahlliste:

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

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 mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

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 Reneklude, 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	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. Hecken-	Salix purpurea	- Purpurweide
	kirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball



Ein Anteil von max. 20 % an Gartenziersträuchern ist zulässig. Nicht zulässig entlang der o.g. Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

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 ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende oder entlang anderer als der o.g. Grundstücksgrenzen auch geschnittene Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind auch hier nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).

§ 6

Mit jedem Baugenehmigungsantrag zu den drei o.g. Grundstücken Fl.Nr. 261, 265/2 und 263 ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der dort festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

§ 7

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



6. Textliche Hinweise

6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Die 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.

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.

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 Angabe der Stadt Bogen nicht bekannt.

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 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass von dem innerhalb des Satzungsgebietes befindlichen Holzlagerplatz und von der angrenzenden Holzlagerhalle zeitweise deutliche Lärmemissionen ausgehen können.

Dies ist bei der Errichtung von Wohnhäusern im Nahbereich des Holzlagerplatzes und der Holzlagerhalle zu berücksichtigen.

Ein Mindestabstand zur Vermeidung erheblicher Lärmbelästigungen kann nicht angegeben werden, da der genaue Umfang der Nutzung nicht bekannt ist.

6.5 Hinweis zur Abfallbeseitigung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindeverbindungsstraße östlich des Geltungsbereiches bereit zu stellen.

6.6 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.



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. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALF) Straubing
6. Bayerischer Bauernverband, Straubing
7. Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG (früher: e-on)
8. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Stadtwerke Bogen