



Stadt Bogen

Einbeziehungssatzung „Muckenwinkling FINr. 1494/1“



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr.
Index

a 11.02.21 gi

P:\Projekte\3102_OAS Muckenwinkling\berichte\3102.doc

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahrensvermerke	3
B. Satzung	4
C. Begründung	6
1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung	6
2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen	6
3. Städtebau	7
4. Erschließung	8
5. Umweltschutz	8
6. Natur und Landschaft	8
6.1 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung	9
6.2 Maßnahmenkonzept und Planungsziel, Eingriffsvermeidung	9
6.3 Eingriffsbilanz	10

Anhang: Lageplan, Bestand, Eingriff**M1:1.000****Planstand 11.02.2021**

A. Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Bogen hat in seiner Sitzung am 06.11.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- 3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- 4. Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom, gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bogen,

..... (Siegel)
Frau Andrea Probst, Erste Bürgermeisterin

- 5. Ausgefertigt

Stadt Bogen,

..... (Siegel)
Frau Andrea Probst, Erste Bürgermeisterin

- 6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bogen,

..... (Siegel)
Frau Andrea Probst, Erste Bürgermeisterin

B. Satzung

Präambel

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Bogen folgende Einbeziehungssatzung „Muckenwinkling FINr. 1494/1“.

§ 1 Satzungsgebiet

Die Flurnummer 1494/1 (Gemarkung Oberalteich) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Muckenwinkling einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** im Sinne des § 19 BauNVO mit 0,35 festgesetzt.
- (2) Auf dem Flurstück ist der vorhandene Bestandsbaum zu erhalten.
- (3) Auf der Fläche nach § 1 sind zwei standortheimische Bäume als Hochstamm der Mindestqualität 3xv., STU 16-18 zu pflanzen. Der erhaltene Bestandsbaum kann angerechnet werden. Die festgesetzte Baumpflanzung ist mit Realisierung des Bauvorhabens durchzuführen. Die Artenauswahl hat aus nachfolgender Liste zu erfolgen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume heimischer Art und Sorte

- (4) **Ausgleich extern**
Den zu erwartenden Eingriffen auf dem Grundstück nach § 1 wird ein Ausgleich aus dem Ökokonto „Privates Ökokonto Wolf“ Flurstück Nr. 800 Gemarkung Steinach, im Wert von 663,00 Flächenwert/ m² zugeordnet.

§ 4 Hinweise

- (1) **Landwirtschaft**
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.

(2) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

(3) **Bodendenkmäler**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

(4) **Altlasten**

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren“

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Bogen

Stadt Bogen, den2021

.....
Frau Andrea Probst, Erste Bürgermeisterin

Erstellt, Planverfasser

Passau, den2021

.....
Dieter Spörl, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

C. Begründung

1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung

Auf der Flurnummer 1494/1 soll Baurecht als innerörtliche Weiterentwicklung entstehen. Aktuell befindet sich eine wiesenartige Hinterhofzufahrt auf dem Grundstück. An der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein Einfamilienhaus entstehen.

Die Fläche ist entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als ländlicher Teilraum zu bewerten. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Für das Satzungsgebiet werden einzelne städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB getroffen. Zusätzlich wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen

Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung kennzeichnet den Planungsbereich als ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Bogen wird als Mittelzentrum dargestellt.

Der Regionalplan Donau Wald stuft das Gebiet als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum ein, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die einzubeziehende Fläche liegt im Nordosten des Ortes Muckenwinkling. Sie ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf dargestellt.

Flächennutzungsplan Auszug (ohne Maßstab)**Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Das Dorf Muckenwinkling liegt im Naturpark Bayerischer Wald. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine durch amtliche Biotopkartierung erfassten Lebensräume. Die Ortsumfahrung mit Randbepflanzung im Norden ist im Zuge der Flurbereinigung als Ökokontofläche „ÖFK-Sonstige Fläche“ OEFK-ID 6445 hinterlegt worden.

3. Städtebau

Der Ortsteil Muckenwinkling befindet sich umgeben von landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen nordwestlich von Furth bzw. Bogen. Östlich beginnt in 250 m das Industriegebiet Furth.

Auf eine Festsetzung von **Baugrenzen** kann bei dieser Flurstückslage verzichtet werden, da die maximale Ausdehnung der geplanten baulichen Anlagen begrenzt ist. Nördlich verläuft in Richtung Ortsrand die Hofzufahrt des Nachbarn und die ortsrandumfassende Dorfstraße, östlich und südlich schließen Bestandsbebauungen an. Im Westen grenzt das Flurstück an Hausgarten und Wiese, wobei nördlich ein dorfstraßennaher Kinderspielplatz angelegt wurde

Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der **Umgebungsbebauung** ab. Eine weitergehende Regelung dazu oder zur Bauweise wird nicht für erforderlich erachtet.

4. Erschließung

In nördlicher Richtung der Ortschaft Muckenwinkling verläuft in ca. 650 m die Autobahn A3. Von West nach Ost verläuft die Kreisstraße 8 durch das Straßendorf, die nördlichen Gebäude werden zudem über eine Dorfspange von der landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Die Erschließung des Flurstücks erfolgt über diese Gemeindestraße mit Flurnummer 1506 und dem gemeindeeigenen Flurstück 1495.

Die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser kann aus der öffentlichen Wasserversorgung des Dorfes erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Kanäle. Die Sicherstellung einer geordneten Entwässerung ist den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

5. Umweltschutz

Durch die Satzung wird der bestehende Ort innerörtlich verdichtet. Die vorgesehene bauliche Nutzung im Satzungsgebiet entspricht der bisherigen Nutzung im Ortsteil. Eine angemessene und verträgliche Durchmischung der Nutzungen innerhalb des Satzungsgebietes liegt vor. Das Mischungsverhältnis Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe ist in etwa ausgeglichen. Somit stellt das neu zu bebauende Flurstück keine Störwirkung innerhalb der Ortsstruktur dar.

Das an der östlichen Flurstücksgrenze grenzständige Stallgebäude des Betriebes auf Flurstück Nr. 1493 wird nicht mehr länger als Stall genutzt. Es stellt aus Gründen von Lärm und Geruch keine Einschränkung dar.

6. Natur und Landschaft

Das einzubeziehende Satzungsgebiet liegt im Naturraum D 63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, genauer im Falkensteiner Vorwald mit Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Auf den neu einbezogenen Flächen wäre ein potentiell natürliches Vorkommen von Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald anzunehmen.

Den geologischen Untergrund bildet fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig

Das Flurstück wird im Ausgangszustand als Wiese und Hofzufahrt genutzt.

6.1 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Bestandsbewertung

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Grünlandbrache, als Hinterhoffläche genutzt
Schutzgut Boden:	Überwiegend Pseudogley-Braunerde hohes Retentionsvermögen für Schwermetalle hohe natürliche Ertragsfähigkeit
Schutzgut Wasser:	Hohes Retentionsvermögen bei Niederschlägen Potential für Staunässe
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise kein Kaltluftentstehungsgebiet
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am östlichen Ortskern Dorf- Bestandsbebauung im Osten und Süden Erschließung über die nördliche Ortsspanne

Tabelle 1: Bestandsbewertung

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	Bewertung gesamt
Wiese/ Hinterhof	1.326,00	I o	II u	II u	I o	I o	I o
gesamt	1.326,00						

Das Einbeziehungsgebiet weist eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

Erläuterung Wertstufen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“:

Kategorie

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	u	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	o	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

6.2 Maßnahmenkonzept und Planungsziel, Eingriffsvermeidung

Vorgesehen ist die Schaffung einer Bauparzelle. Um diese verträglich ins Umfeld zu integrieren, begrenzt die Grundflächenzahl mit 0,35 die mögliche Überbauung bzw. Versiegelung. Aus grünordnerischer Sicht ist ein erhaltenswerter Baum im Bestand. Dieser soll dauerhaft erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Insgesamt sind auf der Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Gehölze sind bei Bedarf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Oktober und März zu entfernen. Da ein Ausgleich auf der Einbezie-

hungsfläche nicht sinnvoll erscheint, ist der Ausgleich extern vorgesehen. Die Maßnahmen werden auf dem Privaten Ökokonto Wolf, Objekt-ID 202425, Flurnummer 800, Gemarkung Steinach, umgesetzt.

6.3 Eingriffsbilanz

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegte Grundstücksfläche ist im Bestandsplan der Einbeziehungssatzung dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs), siehe Eingriff. Die Erweiterungsfläche weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I oberer Wert) auf.

Es wird ein Versiegelungs- und Nutzungsgrad bis 0,35 der Eingriffsfläche (Typ B) festgesetzt. Aus dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5. Somit ergibt sich auf Fl.-Nr. 1494/1 ein Ausgleichsbedarf von 663 m².

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Beeinträchtigungssintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	I o	1326,00	0,50	663,00
Wiese/ Hinterhof				
Summe		1326,00		663,00

Der Ausgleich von 663,00 Flächenwert/ m² erfolgt über Abbuchung aus dem Privaten Ökokonto Wolf, Objekt-ID 202425, Flurnummer 800, Gemarkung Steinach.

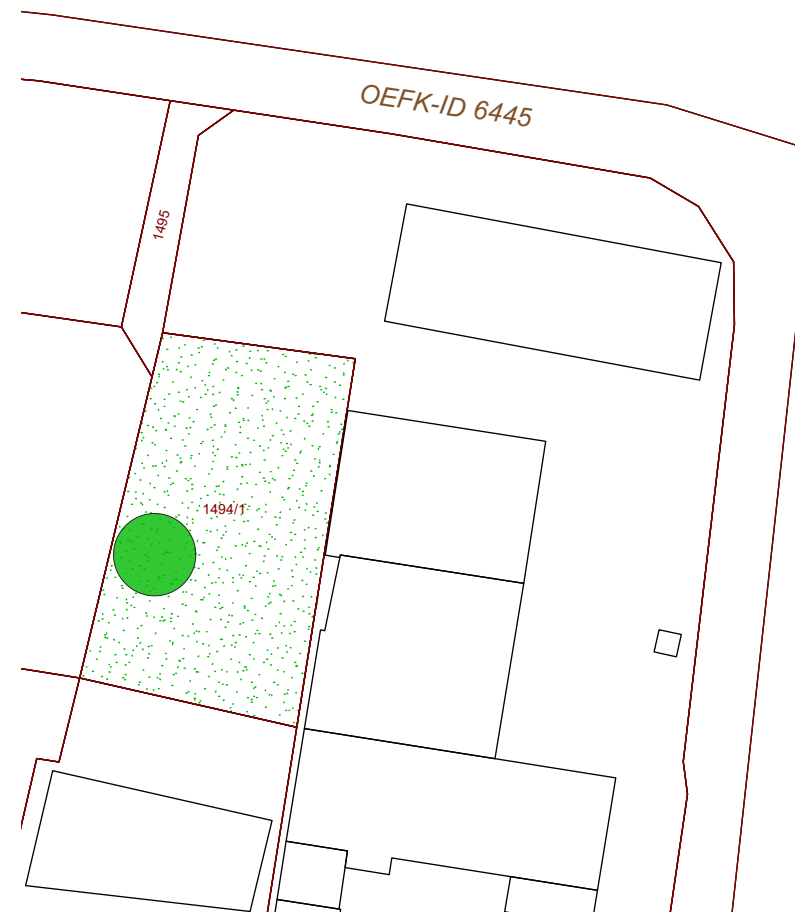
Damit ist der Kompensationsbedarf auf Flurnummer 1494/1 abgedeckt.



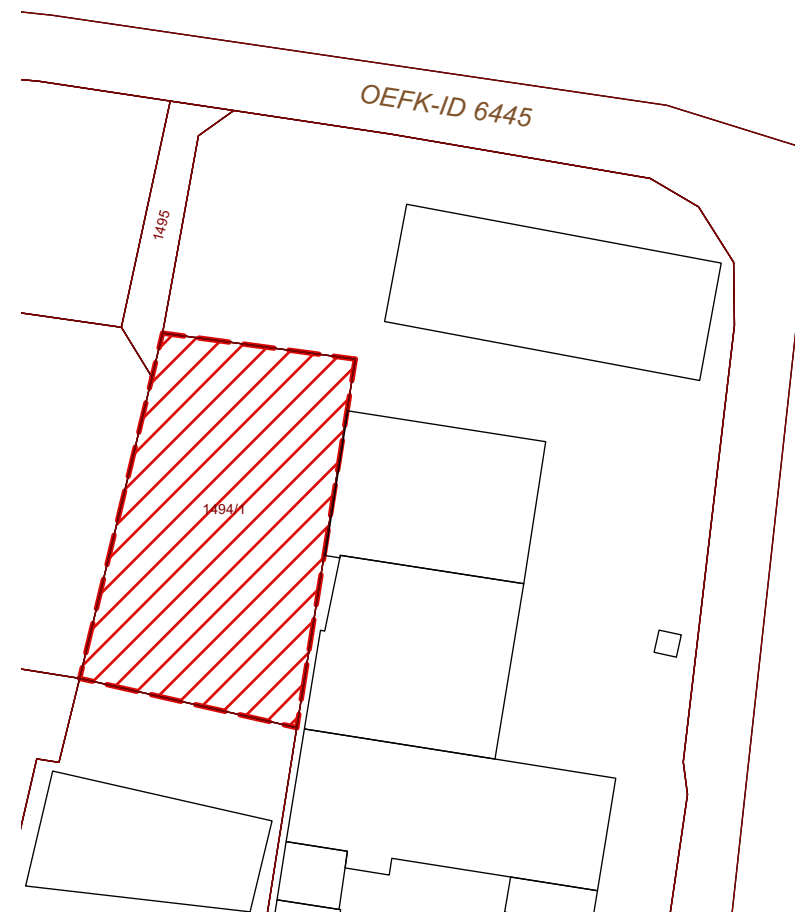
Lageplan M 1:1.000



Luftbild M 1:5.000



Bestand M 1:1.000



Eingriff M 1:1.000

Erläuterung der Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß
 Baum zu erhalten

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

15 Gebäude Bestand mit Hausnummer

18 Flurstück mit Nummer

OEFK-ID z.B. 325 bestehender Eintrag ins Ökoflächenkataster mit Nummerierung

Schmutzwasser

Regenwasser

Baum zu pflanzen, Lage flexibel

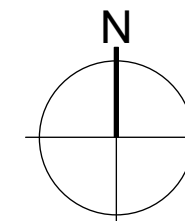
Zustand von Natur und Landschaft

Grünlandbrache/ Hinterhoffläche

Baum Bestand

Wirkfaktor/ Schwere der Einwirkung

Flächen, die überbaut werden
 Eingriffschwere - Typ B (Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)



PROJEKT / VORHABEN

Einbeziehungssatzung "Muckenwinkling FINr.1494/1"

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Stadt Bogen

PLANINHALT

Lageplan, Luftbild, Bestand, Eingriff

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB DATEINAME

1:1.000, 1:5.000

3102.vwx

DATUM PLAN-NR:

11.02.2021

3102