



**MARKT
MITTERFELS**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

DECKBLATT NR. 3

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „FERIENPARK MITTERFELS“

Aufstellung gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Markt Mitterfels
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.09.2023
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Markt Mitterfels
In der Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels
vertr. durch Herrn
Ersten Bürgermeister Andreas Liebl

Burgstraße 1
94360 Mitterfels

Fon: 09961/9400-11
Fax: 09961/9400-20
Mail: muehlbauer@mitterfels.de

.....
Andreas Liebl
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Gewähltes Verfahren	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.3.1 Landesentwicklungsprogram Bayern	5
1.3.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12)	5
1.3.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Raumordnungsplanung	6
1.3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.5 Verbindliche Bauleitplanung und Änderung mit Deckblatt Nr. 3	7
2. Angaben zum Plangebiet	8
2.1 Übersichtslageplan	8
2.2 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	8
3. Städtebauliche Planung	11
3.1 Grundzüge der Planung	11
3.2 Städtebauliches Konzept	11
3.3 Festsetzungen	12
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.3 Bauweise, Baugrenzen	14
3.3.4 Baugestaltung, Unterbauung	14
3.3.5 Nebengebäude, Stellplätze	14
3.3.6 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	15
3.4 Grünordnungskonzept	15
3.4.1 Planungsgrundlagen	15
3.4.2 Planungskonzeption und Umsetzung	16
3.4.3 Natur- und Umweltschutz	17
3.4.4 Artenschutz	17
4. Sonstige wesentlichen Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange	17
4.1 Verkehrserschließung	17
4.2 ÖPNV/sanfte Mobilität	17
4.3 Immissionsschutz	18
4.4 Ver- und Entsorgung	18
4.4.1 Wasserversorgung	18
4.4.2 Entwässerung	18
4.4.3 Energieversorgung, Beleuchtung	19
4.4.4 Telekommunikation	19
4.5 Abfallentsorgung	19
4.6 Brandschutz	19
4.7 Klimaschutz	20

5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB21

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Marktgemeinde, Burgstraße 1, 94360 Mitterfels vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BESTANDTEILE DES DECKBLATTES-NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN „FERIENPARK MITTERFELS“:

1. Planzeichnung Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Ferienpark Mitterfels“ mit planlichen und textlichen Festsetzungen, planlichen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen
2. Begründung

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Beurteilung (FLORA+FAUNA Partnerschaft Regensburg, 11.04.2023)

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mitterfels beabsichtigt im nördlichen Ortsbereich von Mitterfels auf dem Areal des ehemaligen „Ferienparks“ einen Teilbereich des dort gültigen Bebauungsplanes „Ferienpark Mitterfels“ (geändert durch Deckblatt Nr. 2) mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Der gültige Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 2 sieht für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufenstern vor. Durch das Deckblatt Nr. 3 soll nur noch ein großes Baufenster festgesetzt werden.

Ziel der Planung ist es, Wohnbauflächen im Innenbereich von Mitterfels mit einer überwiegend seniorenrechtlichen / altersgerechten Wohnnutzung mittels einer maßvollen Nachverdichtung und Neuordnung mit Gebäuden zuzuführen.

Die bestehende Bebauung wird abgebrochen und durch den Neubau von Geschosswohnungsbau in einem Allgemeinen Wohngebiet ersetzt. Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Mitterfels. Es grenzt im Westen, Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Unter Beachtung des städtebaulichen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung bietet sich das Gebiet für eine Erhöhung der baulichen Dichte zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung an.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und u.a. auch Wohnraum für Senioren / altersgerechtes Wohnen geschaffen werden.

Hierzu hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 19.01.2023 beschlossen, das vorliegende Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Ferienpark“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen und somit eine städtebaulich geordnete, maßvolle Nachverdichtung an dieser Stelle der Marktgemeinde zu schaffen. Zeitgleich wurde der Billigungsbeschluss gefasst.

1.2 Gewähltes Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ferienpark Mitterfels“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall soll eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt Mitterfels im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“. Für eine „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist dem LEP folgendes zu entnehmen:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

1.3.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Gemäß Karte „Raumstruktur“ liegt Mitterfels als Kleinzentrum im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gemäß Karte „Nah- und Mittelbereiche“ befindet sich das Kleinzentrum Mitterfels im Nahbereich der Gemeinden Mitterfels, Ascha, Falkenfels, Haselbach und Haibach.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Folgende Ziele sind dem Regionalplan der Region 12 Donau – Wald (Stand 13. April 2019) zu entnehmen:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

1.3.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Raumordnungsplanung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Die vorliegende Planung sieht vorrangig eine Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung bzw. Lückenschluss im Innenbereich vor, um die Potentiale im Innenbereich überwiegend ausschöpfen zu können.

1.3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** des Marktes Mitterfels stellt den Geltungsbereich derzeit als Allgemeines Wohngebiet mit einigen Grünstrukturen dar.

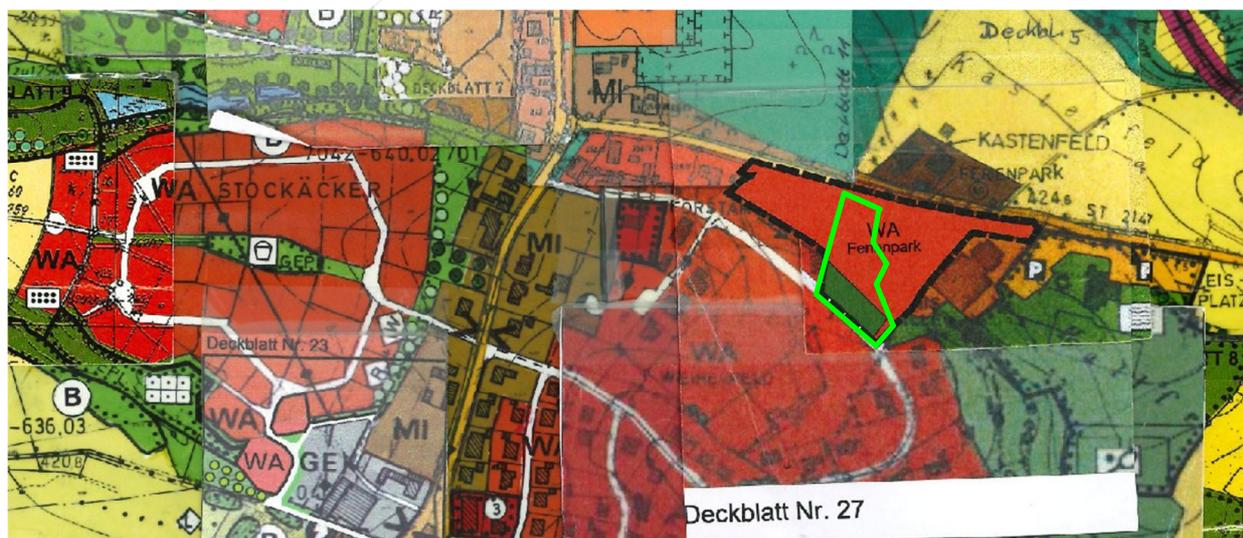


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Mitterfels – maßstabslos (grüne Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches)

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im gültigen **Landschaftsplan** des Marktes Mitterfels sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Weitere Eintragungen bestehen nicht.

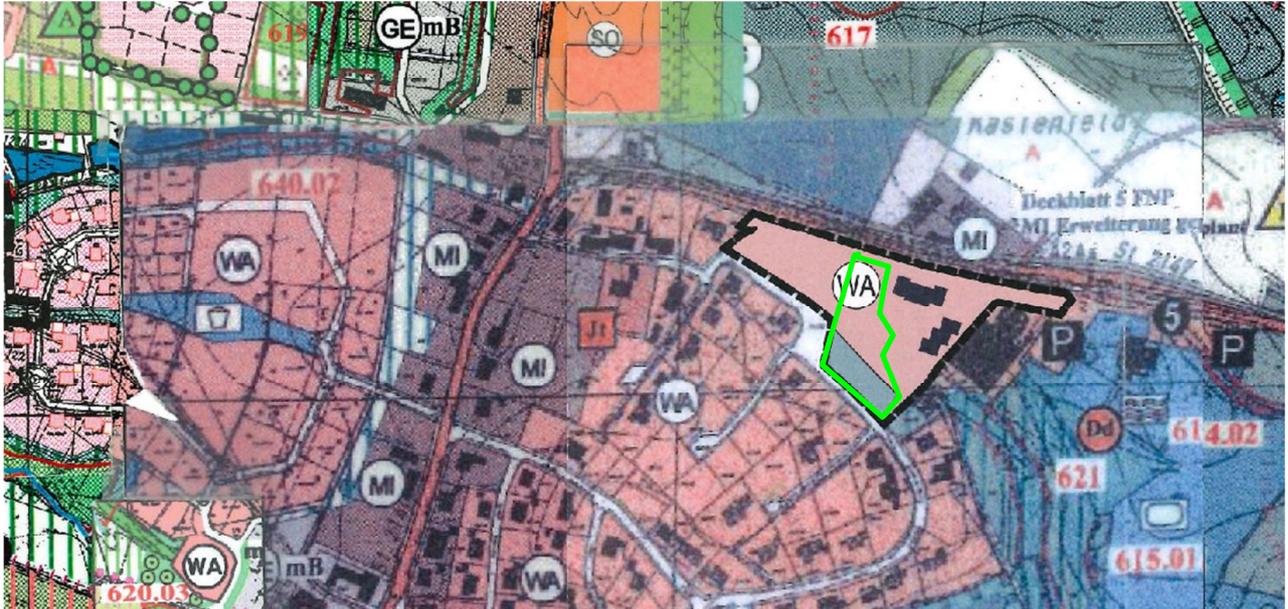


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Marktes Mitterfels – maßstabslos (grüne Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches)

Das vorliegende Deckblatt Nr. 3 wird somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

1.3.5 Verbindliche Bauleitplanung und Änderung mit Deckblatt Nr. 3

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Ferienpark Mitterfels“, mit Festsetzung von zwei Baufenstern und einer zentralen Spielanlage zwischen dem südlichen Baufenster und dem bestehenden, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches liegenden Wohngebäude an der Steinburger Straße.

In vorliegendem Deckblatt Nr. 3 werden folgende wichtigsten Änderungen bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Festsetzung von nur einem großen Baufenster, dadurch bauliche Verdichtung und Reduzierung der privaten Grünflächen
- Wegfall der geplanten Spielanlage
- weitere grünordnerische Festsetzungen

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Übersichtslageplan



Abbildung 3: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 25.04.2023

2.2 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mitterfels. Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 353 der Gemarkung Mitterfels mit ca. 0,45 ha Gesamtfläche.

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige z. T. brachliegende Leerstandsfläche im Innenbereich der Ortschaft Mitterfels.

Es grenzt im Nordosten an die im Deckblatt Nr. 2 ausgewiesene Wohnbebauung, welche sich aktuell noch als Parkplatz darstellt. Weiter Richtung Osten grenzt es an Wohnbebauung bzw. an das 1983 ausgewiesene Sondergebiet „Ferienpark“ mit Tennishalle und Freibadgelände. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an der Pröllerstraße an.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Steinburger Straße (Staatsstraße St 2147) begrenzt.

Im Süden befindet sich z.T. junger bis mittelalter Gehölzbestand.

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich in Nord-Süd-Richtung trogartig dar. Die Höhen liegen im Norden entlang der Staatsstraße St 2147 bei ca. 421,30 m ü. NHN, am mittleren Tiefpunkt bei ca. 413,10 m ü. NHN, und im Süden im Bereich der Pröllerstraße bei ca. 416 m ü. NHN.

Auch in West-Ost-Richtung ist das Gelände trogartig ausgebildet mit den höchsten Geländepunkten im Bereich der östlichen Tennishalle und des im Westen angrenzenden Parkplatzes, und den Tiefpunkten im Bereich der vorhandenen West-Ost-gerichteten Zufahrt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotop- oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet mit Umfeld keine eingetragenen Bodendenkmäler. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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 bereits vorhandenen, benachbarten und derzeitigen Nutzungen (Wohnbauflächen und befahrene Staatsstraße 2147) und gem. artenschutzrechtlichem Gutachten (Anlage 1) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde auf der Fläche nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

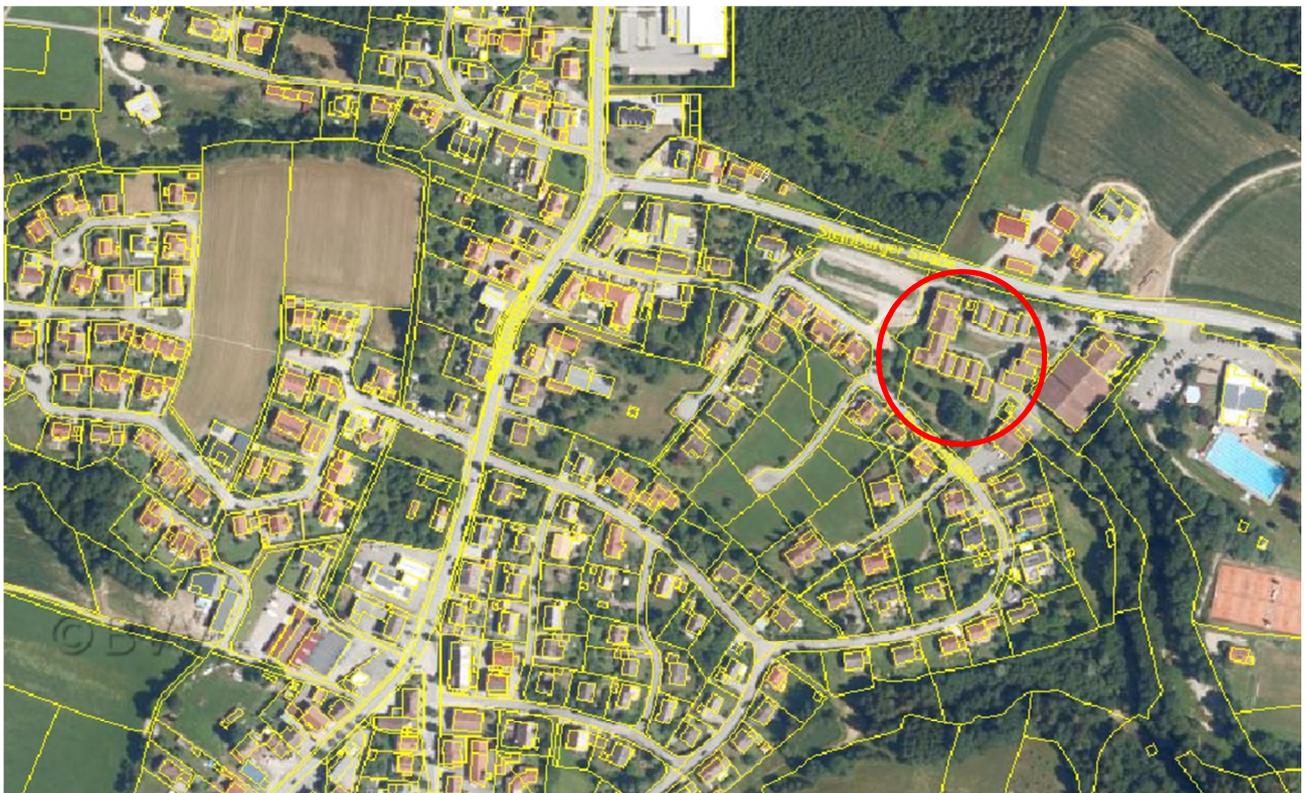


Abbildung 4: Luftbildauschnitt aus dem BayernAtlas vom 25.04.2023 – M 1:5.000



Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 25.04.2023 – ohne Maßstab

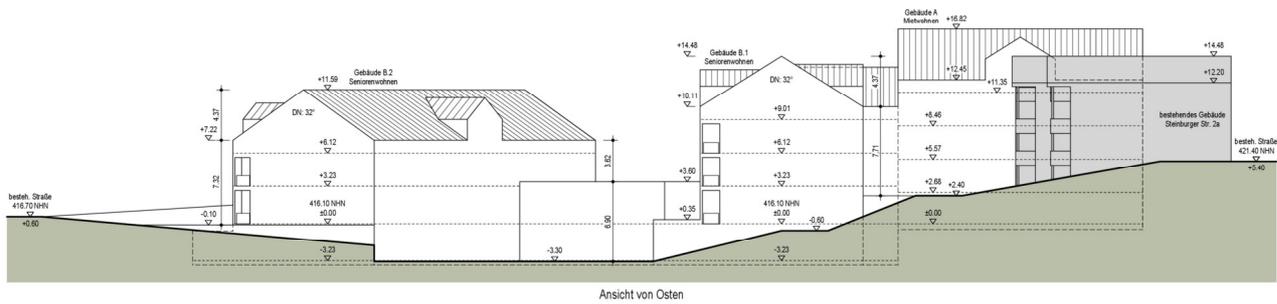


Abbildung 7: Ansicht von Osten, Architekten GmbH Wackerbauer & Reitberger, 20.09.2022, maßstablos



Abbildung 8: Ansicht von Süd-Osten, Architekten GmbH Wackerbauer & Reitberger, 20.09.2022, maßstablos

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

Diese Einschränkungen werden insbesondere zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten getroffen.

Im Geltungsbereich sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wurde und sie im übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße sowie der maximal zulässigen Wandhöhe.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für den Geltungsbereich wird auf 0,4 festgesetzt. Die Berechnung ist ohne Tiefgarage oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 5 BauNVO. Eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebengebäuden, fußläufigen Wegeverbindungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Stützmauern, Tiefgaragen – Zu- und Ausfahrten sowie befestigten Eingangsbereichen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche sowie Arten- und Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Lage im bereits bestehenden Bebauungsplan nicht notwendig. Die Festsetzung von Hochstammbäumen sowie von Hecken im Südwesten zur inneren Durch- und Eingrünung der Grundstücke stellt einen gewissen Ausgleich dar.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im vorliegenden Fall dürfte die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden.

Der Großteil der erforderlichen Stellplätze kann in der Tiefgarage (45 Stellplätze), weitere 18 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Sämtliche Stellplätze können somit auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird max. 1,2 festgesetzt.

Durch die geplante Tiefgarage können für die entstehenden Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden darüber hinaus durch die Festsetzung einer inneren Durchgrünung oder die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Stellplatzbereich gemildert. Durch die Festsetzung von Grünflächen entstehen hochwertige Aufenthaltsbereiche, die den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 14. BauGB dienen.

Die vorliegende Planung trägt den Zielen der Landes- und Regionalplanung mit Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Im Baugesetzbuch wurde als wesentlicher Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung bevorzugt entwickelt werden soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Zudem soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Durch die vorliegende Planung können diese Grundsätze erfüllt werden und zudem eine Inanspruchnahme von neuen zusätzlichen Flächen, insbesondere im Außenbereich, vermieden werden. Eine Durchgrünung des geplanten Geländes wird durch die getroffenen Grünordnungsmaßnahmen und der Festlegung eines notwendigen Freiflächengestaltungsplans für die Vorhaben sichergestellt.

Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf maximal drei (Nordteil) bzw. zwei (Südteil) festgesetzt.

Im Wohnquartier entstehen drei Gebäudeteile. Das nördliche Haus A darf eine Wandhöhe von maximal 7,50 m aufweisen, bei einer Bezugshöhe von 421,32 m ü. NHN; das mittlere Haus B.1 darf eine maximale Wandhöhe von 14,00 m aufweisen, bei einer Bezugshöhe von 412,60 m ü. NHN; für das südlich gelegene Haus B.2 ist eine maximale Wandhöhe von 7,00 m bei einer Bezugshöhe von 416,70 m ü. NHN zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Wandhöhen dienen der Sicherung einer verträglichen Höhenentwicklung und damit einem harmonischen Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebung.

3.3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den einen Baukörper wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Anordnung der Teil-Baukörper wird durch die relativ enggefasste festgesetzte Baugrenze definiert.

Auf eine konkrete Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten wird verzichtet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Ausnahmen sind: nicht überdachte KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrten, befestigte Eingangsbereiche, Zuwegungen und Stützmauern.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind auch befestigte Verkehrsflächen sowie Grünflächen zulässig.

Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. Art. 6 BayBO zu bemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils der festgesetzte Höhenbezugspunkt.

3.3.4 Baugestaltung, Unterbauung

Aus ortsgestalterischen Gründen und bezugnehmend auf die angrenzende vorhandene Bebauung sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen ist auch ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Unterbauungen (z. B. Tiefgaragen) außerhalb von Gebäuden sind mit mind. 40 cm Pflanzensubstrat (Humus, Oberboden) zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für Verkehrsflächen jeglicher Art beansprucht werden.

3.3.5 Nebengebäude, Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten.

Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mitterfels findet keine Anwendung.

Für die Tagespflegeplätze / ambulante Wohngemeinschaften werden je 12 Wohneinheiten jeweils 3 Stellplätze notwendig. Für die restlichen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Zufahrt zu den 10 nördlich gelegenen Stellplätzen erfolgt über die Steinburger Straße im Norden.

Die Zufahrtsbereiche für die Stellplätze im Südosten sowie für die Tiefgaragenab- und auffahrt werden festgesetzt. Die Tiefgaragenab- und auffahrt wird im Bereich der Häuser B.1 und B.2, ausgehend von der südöstlichen Pröllerstraße, verwirklicht.

Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die Befestigung der Fahrwege mit Asphalt ist zulässig.

3.3.6 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen ausschließlich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,20 m Höhe sowie erforderlichen Absturzsicherungen bei den Zugangsbereichen zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände.

Entlang der Pröllerstraße sind geringfügige Stützvorrichtungen bis zu 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Stützmauern in Form von Absturzsicherungen bei der Garagenzu- und ausfahrt sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.

Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen darf das Urgelände um max. 3,50 m über-/unterschreiten. Geländeböschungen sind in einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 (oder flacher) zu benachbarten Grundstücken auszuführen und müssen 0,50 m vor der Grundstücksgrenze die Höhe des Anschlussgeländes erreicht haben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3.4 Grünordnungskonzept

3.4.1 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, hier wird es der Naturraum-Untereinheit 406-A Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes zugeordnet. Die potenziell natürlich vorkommende Vegetation ist der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zusichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

3.4.2 Planungskonzeption und Umsetzung

Im Geltungsbereich sind nur entlang der Südgrenze Gehölzstrukturen vorhanden, welche aufgrund der erforderlichen Erdbewegungen gerodet werden müssen. Ein Erhalt ist nicht möglich.

Um ein attraktives Wohnumfeld sowie eine optisch wirksame innere Durchgrünung erreichen zu können, werden folgende grünordnerische Vorgaben festgesetzt:

Etwaige Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (zur Pröllerstraße) wird eine Grünfläche mit 5-reihiger Strauchbepflanzung auf mind. 75% der Länge der gekennzeichneten Fläche angelegt.

Zusätzlich sind im Bereich der privaten Grünflächen 13 Einzelbäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden standortgerechten heimischen Bäume tragen zur Sicherung der Durchgrünung des Standortes, Verringerung der Bodenversiegelung verbunden mit Sauerstoffproduktion, der Bindung von Staub, der Niederschlagsversickerung und einem Temperaturausgleich bei. Die Lage des Baumstandortes ist laut Planeintrag vorgeschrieben, geringfügige Verschiebungen sind möglich. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen, so dass eine minimale Eingrünung des Wohnparks dauerhaft gesichert wird.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Je festgesetztem Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, zulässig ist auch Fugenpflaster, o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungssystem einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind anzusäen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten etc.) sind unzulässig.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

„Kies- oder Schottergärten“ sind mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z .B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

3.4.3 Natur- und Umweltschutz

Abhandlung der Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist keine Eingriffsregelung erforderlich.

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB nicht durchzuführen.

3.4.4 Artenschutz

Der im Süden vorhandene Gehölzbestand wurde zur Abschätzung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte durch das Büro FLORA+FAUNA Partnerschaft am 29.03.2023 begutachtet. Es konnten keine Baumhöhlen oder –spalten nachgewiesen werden.

Unter Beachtung des Rodungszeitraumes außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. Rodung nur im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar) sind bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

4. Sonstige wesentlichen Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange

4.1 Verkehrserschließung

Der nördlich gelegene Teil-Baukörper A wird mittels einer im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Erschließungsstraße über die Steinburger Straße erschlossen.

Der südlich gelegene Teil-Baukörper B wird ausgehend von der Pröllerstraße mittels einer kurzen Stichstraße / Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen. Für diese Zufahrt ist es notwendig, dass die erforderlichen Sichtweiten und Sichtfelder (3 m / 70 m) in beide Richtungen von jeglicher Sichtbehinderung dauerhaft freizuhalten sind. Das Sichtfeld ist in der Planzeichnung unter den Hinweisen aufgenommen.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt im Südosten über den vorhandenen Zufahrtsweg von der Pröllerstraße.

4.2 ÖPNV/sanfte Mobilität

Der Planbereich kann über das bereits bestehende Fuß- und Radwegenetz erreicht werden. Innerhalb des Geländes sind verschiedene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zum einen in Form von Nebengebäuden zum anderen nicht überdachte Plätze vorgesehen.

Zudem ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinie 10 (Straubing – Bogen – Mitterfels – Rattenberg – Konzell) angebunden.

4.3 Immissionsschutz

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein über die Jahre hinweg gewachsenes Siedlungsgebiet. Anders als bei einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ haben sich die zahlreichen Anwohner in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes über die Jahre hinweg mit möglich auftretenden Lärmemissionen arrangiert, ohne dass die Nutzer hierdurch bislang faktisch eine merkliche Beeinträchtigung erfahren hätten. In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Der Immissionsschutz muss bei jedem Einzelbauvorhaben neu bewertet werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindest-Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

4.4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung gesichert.

4.4.2 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in den bestehenden Mischwasserkanal. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Mulden) zurückzuhalten und zu versickern. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten.

Für die Ableitung der Niederschläge aus den Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung (Filterschacht) oder über Mulden (belebter Oberboden) notwendig.

Sollte eine ausreichende Versickerung hierüber nicht möglich sein, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen in Form von Auffangteichen, Zisternen oder Rigolen vorzusehen, in Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Kanalsystem zu prüfen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorhaltung zulässig. Hier ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächen mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

4.4.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

4.4.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle sollen im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt werden.

4.6 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96 m³/h für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Meter keine unabhängigen Löschwasserent-

nahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art.5).

Die Feuerwehruzufahrten bzw. Aufstellflächen werden über die Zufahrten im Norden bzw. im Südosten sichergestellt.

4.7 Klimaschutz

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeG in deren gültigen Fassungen verwiesen. Die Verwendung regenerativer Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird empfohlen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, sind dazu geeignet, die mit dem Bauvorhaben und dessen künftiger Nutzung verbundenen negativen Erscheinungen für das Lokalklima zu reduzieren:

- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baufeldern
- Befestigung der Stellplätze mit sickerfähigen Belägen
- extensiv begrünte Flachdächer
- Durchgrünung des Geländes

Wenngleich das aktuell gültige Baugesetzbuch für Bebauungspläne die Festlegung energetischer Gebäudestandards bzw. eines bestimmten Wärmeschutzniveaus nicht vorsieht, werden in dem Quartier entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Geplante Maßnahmen

- emissionsarme Heizungsanlagen
Fernwärme oder zentrale Energieerzeugung
- aktive und passive Solarnutzung
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeverluste an Gebäuden mittels hochgedämmter und luftdichter Gebäudehüllen, die im Idealfall bis zum Passivhausstandard reichen. Kompakte Baukörper und eine kontrollierte Be- und Entlüftung sind Bestandteil des anzustrebenden Standards.

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bay. Landesamt für Denkmalpflege Referat G23 – Bauleitplanung, München
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energie Bayern GmbH & Co.KG, Abensberg
11. Wasserzweckverband zur Wasserversorgung Straubing Stadt und Land
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut