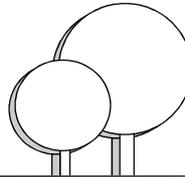




**MARKT
MITTERFELS**



**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
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „BAYERWALD“
AUS DEM JAHR 1993
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Markt Mitterfels
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2020
Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss vom 17.09.2020
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Markt Mitterfels
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Andreas Liebl
Burgstraße 1
94360 Mitterfels
Tel. 09961/9400-0
Fax 09961/9400-20

.....
Andreas Liebl
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



1. Allgemeines

1.1 Anlass und Planungsinhalt

Der Markt Mitterfels beabsichtigt in der Ortsmitte eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes „Bayerwald“ aus dem Jahr 1993 in nördliche Richtung.

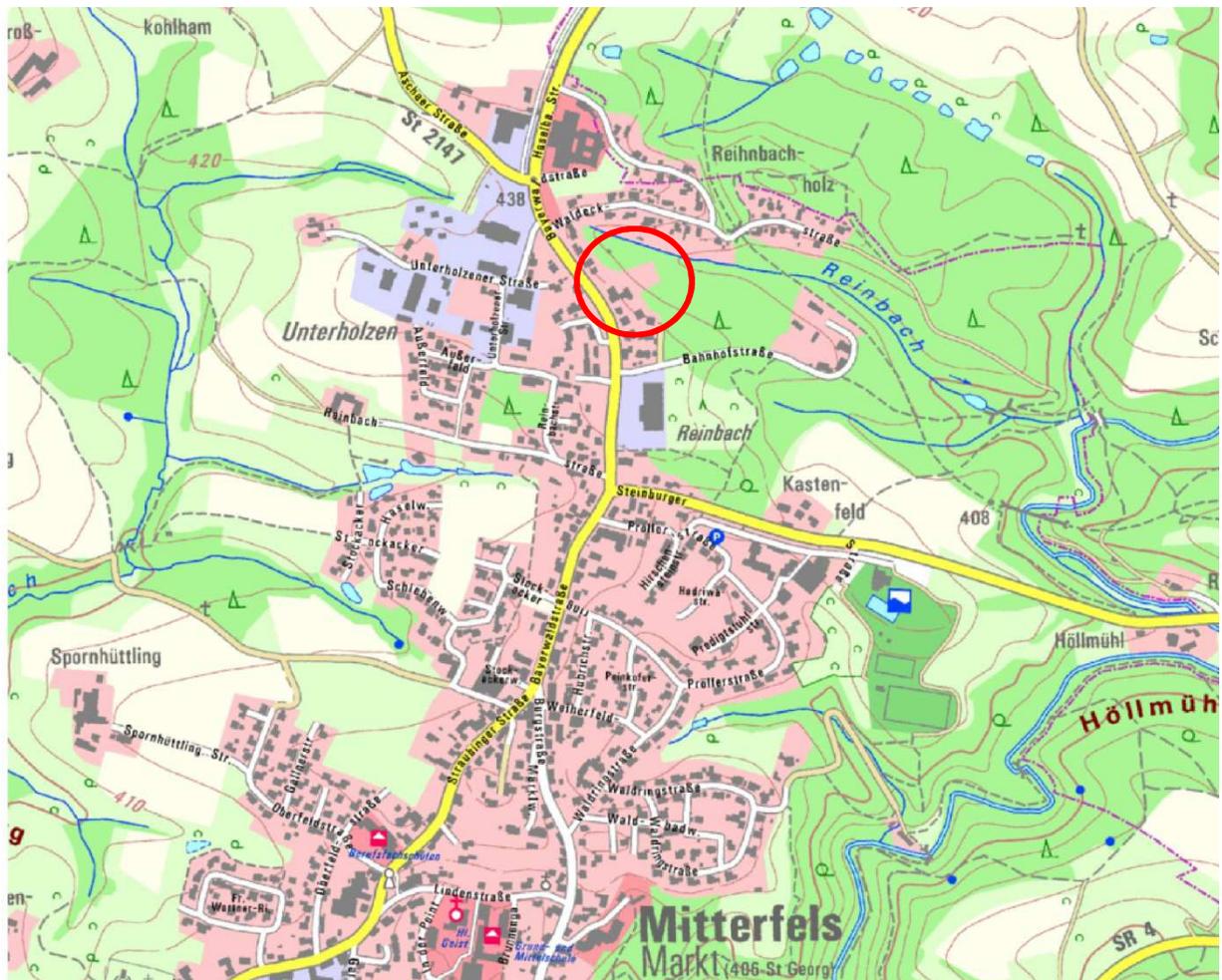
Auf einer knapp 800 m² großen Fläche soll im Zuge einer Nachverdichtung die Voraussetzung zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses für den auf der gleichen Fl.Nr. befindlichen Kfz-Betrieb durch die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geschaffen werden.

Eine weitere, ca. 3.000 m² große angrenzende Teilfläche entlang der Staatsstraße St 2140 soll entsprechend der bereits jahrelang bestehenden Nutzung durch einen Kfz-Betrieb ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Deckblattbereich umfasst damit insgesamt ca. 3.800 m² der Fl.Nrn. 454TF, 454/2 und 455/2, jeweils Gmkg. Mitterfels.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

1.2 Übersichtslageplan - ohne Maßstab





1.3 Luftbildausschnitt- ohne Maßstab





1.4 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Südlich des Deckblattbereiches liegt ein Bebauungsplan „Bayerwald“ der Marktgemeinde Mitterfels aus dem Jahr 1993 vor. In Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen (Kreisbaumeister) soll für das geplante Betriebsleiter-Wohnhaus hierzu ein Deckblatt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, welches auch die dazwischen liegende Bebauung (ein Garagengebäude sowie einen Kfz-Betrieb) in den Geltungsbereich integriert.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Dem Landschaftsarchitektur - und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen wurde der Auftrag zur Erstellung der vorliegenden Deckblatt-Unterlagen erteilt.

1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Die zur Wohnhausbebauung vorgesehene Teilfläche liegt abseits der Bayerwaldstraße (St 2140) auf einem nach Osten hin abfallenden Hanggrundstück hinter dem Kfz-Betrieb. Der Hang wird derzeit bereits intensiv als mehrschürige Rasenfläche genutzt und grenzt an den - in Bezug zur Bayerwaldstraße tiefer liegenden - Hof des Kfz-Betriebs.

Das Umfeld des Kfz-Betriebes auf Fl.Nr. 454/2 mit mehreren Gebäudeteilen und -anbauten ist überwiegend befestigt, östlich des auf Fl.Nr. 455/2 befindlichen Garagengebäudes befindet sich ein kleiner Obstgarten.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine bereits nördlich des Kfz-Betriebs bestehende Zufahrt zur Bayerwaldstraße/Staatsstraße St 2140; die Ver- und Entsorgung des geplanten Betriebsleiter-Wohnhauses ist über vorhandene Einrichtungen und Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.



3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem 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 Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht des Marktes angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie nachfolgend aufgeführt erfüllt sind:

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Erweiterungsfläche handelt es sich um ein ausschließlich für eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehenes Grundstück. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen. Weitere Bautätigkeiten (im restlichen Mischgebiet) sind aufgrund der eng um den Bestand eingetragenen Baugrenzen nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im geplanten WA-Gebiet liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Rasenflächen).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich 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.

Dem Markt liegen keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vor.

4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.



5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der Lage mitten im Ort und der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an bestehende Bebauung und im Osten an einen intensiv genutzten Wiesenhang.

Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Baugrundstückes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen Außengrenzen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation einer an vorhandene Bebauung angebundener Lage und der aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

4. Bezug zum Ausgangsbauungsplan

Im Planteil finden sich ergänzende zeichnerische und textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 behalten ihre Gültigkeit.

5. Hinweise

5.1 Belange des abwehrenden Brandschutzes

Feuerwehruzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehämmer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - ein Förderstrom von je 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei ein Fließdruck größer 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie sollten außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.



Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 Meter keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mind. 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 bzw. mit entsprechendem Volumen 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.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist gemäß Stellungnahme des Kreisbrandrates dem Schutzbereich angepasst.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

5.2 Belange der Bodendenkmalpflege

Art. 8 BayDSchG - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

5.3 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 werden.

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.



Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern 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 weiterhin 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.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landreises empfohlen.

Altlasten sind dem Markt Mitterfels nicht bekannt.

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.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von dem Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

5.4 Anmerkungen und Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf

- Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2140 beträgt 70 m, für das Überqueren des Gehweges 30 m. Die Anfahrtsichtfelder von 5 m/70 m in die Staatsstraße und 3 m/30 m auf den Gehweg sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
- Die private Zufahrt ist mindestens bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der St 2140 bituminös oder mit Pflaster zu befestigen, um Verunreinigungen auf der Staatsstraße durch herausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden.
- Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich der privaten Zufahrt kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.
- Für die Staatsstraße 2140 wurde 2015 zwischen Mitterfels und Konzell eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 1.944 Kfz/24h mit etwa 8 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer Vzul. von 50 km/h auszugehen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.



Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Straßenbaulastträger der Staatsstraße ST 2140 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Mitterfels oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem Bebauungsplangebiet gestellt werden, abgelehnt werden.

- Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Straßenbauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.
- Die Servicestelle bittet abschließend um Mitteilung des Inkrafttretens des Deckblattes zum Bebauungsplan und um Zusendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Deckblattes.

5.5 Forstliche Belange

Nach Ortseinsicht durch einen Vertreter des Forstamtes ist zur Vermeidung von Gefahren für Leben und Gesundheit grundsätzlich ein ausreichender Waldabstand von Wohngebäuden (die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen) unerlässlich (vgl. Art. 3 Abs. 1 BayBO).

Unter Berücksichtigung der vorh. Faktoren (Baumartenzusammensetzung, Hauptwindrichtung, Exposition, Standort, Waldaufbau, vorhandene Schäden...) ergibt sich ein **mittleres Risiko von Baumwürfen auf die gepl. Wohnbebauung auf Fl.Nr. 454.**

Um Schäden an der gepl. Wohnbebauung durch Baumwurf und Baumbruch zu vermeiden, ist im vorliegenden Fall ein Waldabstand von mindestens 25 m erforderlich.

Die Notwendigkeit dieses erforderlichen Waldabstandes wurde dem bei der Ortseinsicht anwesenden Antragsteller, Herrn Johann Attenberger erläutert. Weiter wurde mit dem Antragsteller vereinbart, die im Norden und Süden angrenzenden 10-35 Jahre alten Fichten und Tannen (teilweise mit Gipfelbruch) zu entfernen und so einen Waldabstand von 30 m herzustellen.

5.6 Weitere Hinweise

1. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).
2. Auf durchlaufende Streifenfundamente sollte aufgrund ihrer Barrierewirkung für Kleinlebewesen verzichtet werden.
3. Auf Art. 7 BayBO - nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen - wird hingewiesen (Unzulässigkeit reiner Kies- und Schottergärten).



4. Anfallendes Dachflächenwasser sollte mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.
5. Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpellettsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

6. Es könnte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden
7. Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.