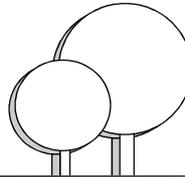




**MARKT  
MITTERFELS**



**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  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

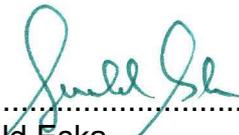
Markt Mitterfels  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bgm. Andreas Liebl  
Burgstraße 1  
94360 Mitterfels  
Tel. 09961/9400-0  
Fax 09961/9400-20

.....  
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.

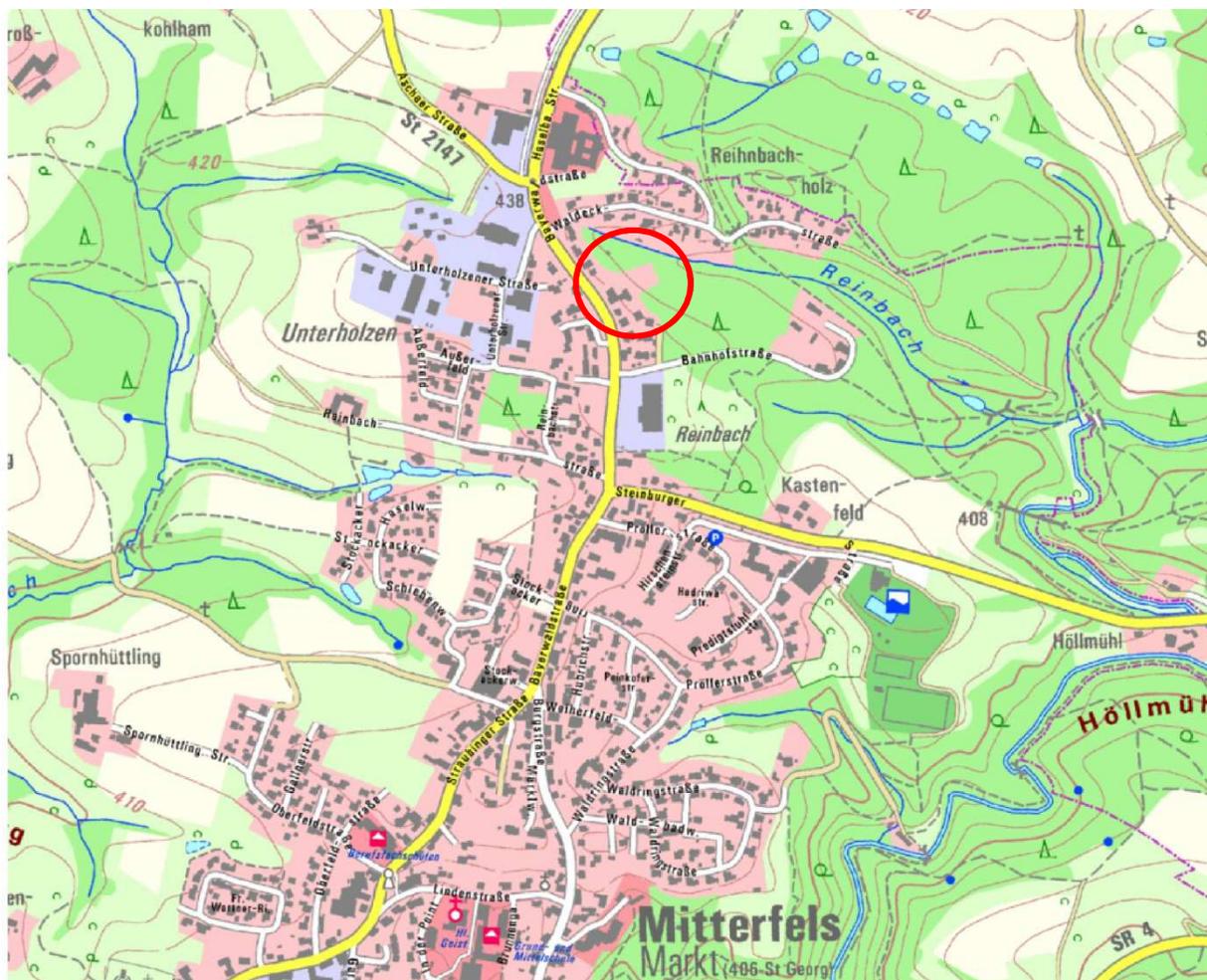
Auf einer knapp 800 m<sup>2</sup> großen Fläche soll im Zuge einer Nachverdichtung die Voraussetzung zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses für den auf der gleichen Fl.Nr. befindlichen Kfz-Betrieb durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden.

Eine weitere, ca. 3.000 m<sup>2</sup> große angrenzende Teilfläche entlang der Staatsstraße St 2140 soll entsprechend der bereits jahrelang bestehenden Nutzung durch einen Kfz-Betrieb als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Deckblattbereich umfasst damit insgesamt ca. 3.800 m<sup>2</sup> 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 und daher 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. Weitere Bautätigkeiten (im 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.

<b>4. Bezug zum Ausgangsbauungsplan</b>
---

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.