

BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“



Markt Schwarzach

# BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13b BAUGESETZBUCH  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**NR. ...“LINDFORST KREUZSTRASSE“**

ENTWURF VOM 09.02.2020

Vorhabensträger:  
Markt Schwarzach  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Schwarzach, \_\_\_\_\_  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

## Inhaltsverzeichnis

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.3	Aufschüttungen, Abgrabungen .....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
3	Örtliche Bauvorschriften .....	5
3.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
3.1.1	Dachform / Dachneigung: .....	5
3.1.2	Dachdeckung.....	5
3.1.3	Wandhöhe.....	5
3.1.4	Garagen / Stellplätze.....	5
3.1.5	Einfriedungen.....	5
3.1.6	Energie.....	6
4.	Hinweise durch Text.....	6
4.1	Verkehrsflächen .....	6
4.2	Führung von Versorgungsleitungen .....	6
4.3	Energie.....	6
5.	Grünordnung.....	6
5.1	Schutz des Oberbodens und Bodenschutzes.....	7
5.2	Vermeidung der Bodenversiegelung.....	7
5.3	Niederschlagswasser / Versickerung.....	7
5.4	Grünflächen.....	7
5.5	Schallschutzmaßnahmen /Lärmschutzwand.....	8
5.6	Sonstiges – (Unzulässiger Einsatz von Pestizide, Streusalz, Kompost, zu dulddende Emissionen).....	8
	Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineral- / Industriedünger und Streusalz zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie angrenzender Vegetation und Schutz der Pfoten von Haustieren unzulässig.....	8
II	BEGRÜNDUNG.....	9
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	9
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	11
2.	Ausgangssituation.....	12
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	12
2.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur.....	13
2.3	Derzeitige Nutzung .....	13
2.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur.....	13
2.5	Verkehrsanbindung.....	13
2.6	Ver- und Entsorgung - Trinkwasser.....	13
2.7	Löschwasserversorgung .....	14
2.8	Eigentumsverhältnisse .....	15
2.9	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	15
2.10	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	15
2.11	Altlasten .....	15
2.12	Immissionen .....	15
2.13	Kindergarten-, Grundschul- und Hauptschulplätze sowie Bestattungsplätze.....	16

## BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“

3. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
4. Potentiale der Innenentwicklung.....	17
5 Planungskonzept .....	19
5.1 Entwurf .....	19
5.2 Verkehrserschließung .....	19
5.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude.....	19
5.4 Grünordnung .....	19
5.5 Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung .....	20
5.6 Auswirkungen, Beeinträchtigungen.....	20
6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung) .....	21
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	21
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke .....	21
6.4 Festlegung privater Grünflächen .....	21
6.5 Pflanzbindungen .....	21
6.6 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes .....	22
6.7 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	22
6.8 Dachformen, -farben und Firstrichtungen .....	22
6.9 Stellplätze und Garagen .....	22
6.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten / Bereiche für Garagen .....	22
6.11 Hinweise .....	22
7 Grünordnung, Natur und Umwelt .....	23
7.1 Ziele der Grünordnung .....	23
7.2 Maßnahmen.....	23
7.3 Flächenzusammenstellung.....	24
8 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	24
9 PFLANZLISTE.....	25
10 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB).....	28
11 Anhang Auszug Flächennutzungsplan	
12 Anhang Straßenquerschnitt	
13 Anhang Schallgutachten	
Bild 1: Untersuchung Potentiale der Innenentwicklung Hauptort Schwarzach	

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

#### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,35

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,60

maximale Zahl der Vollgeschosse: 2 bzw. 3

Aufgrund der Topographie ist ein Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig.

#### **1.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Bauweise Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### **1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 1,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Stützmauern dürfen maximal 1 m hoch sein. Zulässige Materialien für Stützmauern sind gestockte Betonflächen, Natursteinmauerwerk oder verputzte bzw. begrünte Mauern.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Satzungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Plandarstellung festgesetzt (gem. § 4 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **3.1.1 Dachform / Dachneigung:**

Es sind folgende Dachformen zugelassen:

Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer.

Dachformen:

Satteldach: max. 30° Dachneigung

Walmdach, max. 30° Dachneigung

Pultdach: max. 18° Dachneigung

Garagen: Die Dachformen der Wohngebäude sind auch bei den Garagen zugelassen.

##### **3.1.2 Dachdeckung**

zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben; unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig;

##### **3.1.3 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des höchsten Punktes der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Wandhöhen im WA-Gebiet: 6,50 m

##### **3.1.4 Garagen / Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze vorgeschrieben.

Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von mind. 5,50 m können darauf angerechnet werden.

Stellplätze: Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Baugrenzen).

##### **3.1.5 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nur im notwendigen Bereich von Zufahrten zulässig.

Einfriedungen sind erst hinter Straßenbegleitgrünstreifen zulässig soweit Straßenbegleitgrünstreifen geplant sind um Raum für Schneeräumbereiche zu schaffen.

### **3.1.6 Energie**

Die Gebäude sind energieeffizient zu errichten. Bei neuen Wohngebäude ist eine individuelle Wärmeschutzberechnung zum Nachweis der energieeffizienten Bauweise nachzuweisen. Neubauten müssen die Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest die Einhaltung der aktuellen ENEV erfüllen.

Wintergärten sind nur als unbeheizte und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zulässig.

## **4. Hinweise durch Text**

### **4.1 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt durch eine Anbindung an die Kreuzstraße  
Die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 sind anzuwenden.

### **4.2 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **4.3 Energie**

Die Gebäude sind energieeffizient zu errichten. Bei neuen Wohngebäude ist eine individuelle Wärmeschutzberechnung zum Nachweis der energieeffizienten Bauweise nachzuweisen. Neubauten müssen die Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest die Einhaltung der aktuellen ENEV erfüllen.

Wintergärten sind nur als unbeheizte und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zulässig.

## **5. Grünordnung**

## 5.1 Schutz des Oberbodens und Bodenschutzes

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts § 12 BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist unverzüglich das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

Beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen soll zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bausschutt-Granulat bevorzugt verwendet werden.

## 5.2 Vermeidung der Bodenversiegelung

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Flächen, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 5.3 Niederschlagswasser / Versickerung

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sind so weit wie möglich auf diesen zu versickern oder zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Alle Überfahrten über Grünstreifen sind versickerungsfähig zu gestalten. Für das anfallende Dachflächenwasser der neuen Gebäude sind ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen vorzusehen.

Nur die hieraus entstehenden Überschusswässer, die nicht versickert werden können dürfen der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

## 5.4 Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.  
Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> der nicht mit Sträuchern bepflanzten Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer großkroniger Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 5 Gehölzen je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgen

Entlang der Südostgrenze des Planungsgebietes ist eine 3-reihige Strauchbepflanzung mit 10% Heisteranteil als Heckenbepflanzung anzulegen und zu

erhalten.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schattenwirkung und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art 48 ABGB sind einzuhalten. Unzulässig sind neben nicht standortgerechten heimischen Gehölzen auch für die Tierhaltung schädliche Bäume und Stäucher. (Beispiele sh. Pflanzliste)

In öffentlichen Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen sind standortgerechte, heimische Gehölze aus kontrolliert biologischer Aufzucht (autochthone Herkunft) einzusetzen.

(Pflanzarten siehe Pflanzliste)

### **5.5 Schallschutzmaßnahmen /Lärmschutzwand**

Das offene Lagerregal auf Flurnummer 299 an der nordwestlichen Grenze des Planungsbereiches ist mit einer Höhe von ca. 5,0 m zum Planungsgebiet als Schallschutzwand zu schließen, um den Gewerbelärm aus der Zimmerei zu vermindern. Über das Regallager hinaus ist die Lärmschutzwand entsprechend zu verlängern. Gesamtlänge Lärmschutzwand ca. 103 m.

### **5.6 Sonstiges – (Unzulässiger Einsatz von Pestizide, Streusalz, Kompost, zu duldende Emissionen)**

Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineral- / Industriedünger und Streusalz zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie angrenzender Vegetation und Schutz der Pfoten von Haustieren unzulässig

Pro Parzelle ist ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen einzurichten.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Bei der Pferdehaltung auf dem angrenzenden Fläche, vor allem auf der Flurstück Nr. 303, ist mit besonderen Geruchsemissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

## II BEGRÜNDUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Schwarzach beabsichtigt einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein neues Wohngebiet im Bereich Lindforst Kreuzstraße, Markt Schwarzach aufzustellen. Es ist vorgesehen, im Bereich des Bebauungsplanes ein kleines allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Zielsetzung ist die Bereitstellung von ca. 16 Bauplätzen um die hohe Nachfrage nach Bauland innerhalb des Marktes Schwarzach zu bedienen.

Um entsprechender Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die geplante Wohnhausgebietsausweisung als Siedlungserweiterung an diesem Ortsrand vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb dargestellter landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Marktes Schwarzach.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den zukünftigen Planungsabsichten der Entwicklung des Marktes im Bereich Lindforst/Kreuzstraße mit dem Ziel nun eine städtebaulich geordnete, nachhaltige Bebauung zu ermöglichen, Rechnung tragen.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der landschafts- und grünordnungsplanerischen Belange sichergestellt werden.

Da der bisherige Standort im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel ist es auch, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Nachverdichtung des Standortes Lindforst trägt dem Gebot nach sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Dieses geplante Baugebiet schafft dringend benötigte Wohnbauflächen in Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen.

#

**Es sollen funktionelle und baurechtliche Voraussetzungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet geschaffen werden.**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die

## BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“

Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt. Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]

[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Lindforst Kreuzstraße“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat der Markt Schwarzach in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Lindforst Kreuzstraße“ beschlossen.

Nach den Berechnungen für Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohner bis 2034 im Rahmen des Demographie Spiegels für Bayern (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung,

Markt Schwarzach 09 278 187 Statistik kommunal 2017)

wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl für den Markt Schwarzach seit 1961 stetig steigt.

Grundsätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Straubing-Bogen als „stabil“ eingestuft. Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen. Deshalb soll auch mit der Wohngebietsausweisung „Lindforst Kreuzstraße“ erreicht werden, hier für junge Familien kostengünstiges Bauland bereitzustellen und hierdurch auch dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken. Der Markt Schwarzach besitzt nur noch wenige freie Baugrundstücke, die an Bauwillige veräußert werden können. Es besteht große Nachfrage in Schwarzach nach Bauland, die es unabdingbar macht, dort zügig Flächen auszuweisen und zu erschließen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien, am Ort halten zu können bzw. junge Familien von auswärts zum Zuzug bewegen zu können. Es ist vor allem das Ziel des Marktes, durch Ansiedlung junger Familien den derzeit prognostizierten Rückgang der Bevölkerung in Schwarzach zu stoppen. Zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur wie Metzger, Ärzte, Lebensmittelgeschäfte sowie der Grundschule ist es von entscheidender Bedeutung vor allem junge Familien zur Ansiedlung in Schwarzach zu bewegen. Ohne verfügbares

Bauland kann dies nicht realisiert werden. Auch zeichnet sich der Bedarf an Bauland an der Bautätigkeit der letzten ein bis zwei Jahre ab.

### **Verfahren**

Der Markt wählt das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Durch die Aufstellung nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bayerische Bauordnung (BayBO) Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG), Denkmalschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der jeweils gültigen Fassung.

### **Planungsrechtliche Situation**

#### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schwarzach stellt den Planbereich als Fläche für Landwirtschaft (=Außenbereich gem. § 35 BauGB) dar. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt, da eine Änderung mittels Deckblatt durch die Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich ist.

### **1.2 Landes- und Regionalplanung**

Der Markt Schwarzach ist regionalplanerisch als allgemeiner, ländlicher Raum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Ortszusammenhang**

Das für den Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am Ortsrand von Lindforst im Bereich nördlich der Kreuzstraße und wird über die Kreuzstraße erschlossen. Die Kreuzstraße soll entsprechend ausgebaut werden.

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um ein geneigtes Gelände. Im nördlichen Bereich ist starke Hanglage vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 20.100 m<sup>2</sup>.

mit folgendem Flurstück der Gemarkung : Schwarzach  
Flurstücke 301, 303, 306, 307, 308, 309.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Osten  
von ca. 348,5 m ü NN auf ca. 336 m ü. NN.

## **2.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur**

Der Markt Schwarzach liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Marktgemeinde Schwarzach umfasst eine Fläche von rund 33 qkm und liegt im östlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen zwischen den Vorwaldbergen des Bayerischen Waldes und dem Hausberg Hirschenstein (1.095m) und der Autobahn BAB 3.

Die Einwohnerzahl stieg tendenziös in den letzten Jahren leicht an und betrug zum 31.12.2016 laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2.798 Einwohner.

## **2.3 Derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ackerbau, geringfügige Pferdehaltung und Wiesenflächen.

## **2.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur**

Im Wesentlichen besteht die Umgebungsbebauung aus Wohnbebauung. Lt. Flächennutzungsplan schließt nach Norden und Nordwesten ein Mischgebiet an. Im Nord-Nordwesten grenzt eine Zimmerei an.

Zum Zentrum des Marktes Schwarzach beträgt die Entfernung ca. 2 km Grundschule, kath. Kirche und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich innerhalb dieser Entfernung. Hier sind auch Lebensmittelgeschäfte, Poststelle und Metzgerei sowie das Rathaus des Marktes vorhanden.

## **2.5 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Marktes Schwarzach ist hervorragend.

Die Verbindungsstraße zum Markt ist die Kreuzstraße SR29

Zur Autobahn A3 beträgt die Entfernung vom Baugebiet nur ca. 1 km.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Kreisstraße SR 33 und östlich der Kreisstraße SR 29.

Das innere Erschließungssystem wird an die bestehende Kreuzstraße angebunden.

## **2.6 Ver- und Entsorgung - Trinkwasser**

Der Markt Schwarzach verfügt über eine eigene Wasserversorgung.

Das neue Baugebiet wird an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Anschlussleitungen des Marktes.

Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Regenwasser von unverschmutzten Dach- und Hofflächen ist in privaten

Regenwasserzisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung und Brauchwasser zu

nutzen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Privatgrundstück zu versickern. Nur anfallendes Notüberlaufwasser darf an die Abwasseranlage des Marktes angeschlossen werden.

Die Versorgung mit elektrischer **Energie** ist durch die Bayernwerk AG gesichert.

Für das Baugebiet erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Erdkabel. Im Multifunktionsstreifen an der Erschließungsstraße werden geeignete Trassen für die Unterbringung der Versorgungsträger vorgesehen.

Hinweise:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die ZAW Straubing

Beim Entwurf des Bebauungsplanes sind die Vorgaben in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) hinsichtlich der Müllsammelfahrzeuge zu berücksichtigen.

Bei der Erschließungsplanung werden die Vorgaben weiter konkretisiert.

## 2.7 Löschwasserversorgung

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist über das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung gesichert.

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen für das geplante Baugebiet werden größtenteils vom Markt Schwarzach erworben. Teilweise bleiben die Flächen privates Eigentum.

## 2.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

Das Gebiet weist intakten Grundwasserflurabstand auf.

## 2.10 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keinerlei Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Archäologische Bodenfunde sind nicht auszuschließen, es gibt aber keinerlei Hinweise darauf.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

## 2.11 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den Änderungsbereich bekannt.

## 2.12 Immissionen

Aus schalltechnischer Sicht ist vor allem die direkt an das Baugebiet angrenzende Zimmerei im Nordwesten des geplanten Baugebiets und die daraus resultierende Lärmbelastung von Interesse.

Verkehrslärm ausgehend von der SR29 und SR33 sind nicht relevant.

Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen auf die geplante Erweiterung der Wohngebietes einschätzen zu können, wurde ein Ingenieurbüro mit der Überprüfung der Lärmsituation beauftragt.

Schallgutachten des IFB Eigenschenk vom 10.1.2019 sh. Anhang.

Bezüglich des Verkehrslärms kann festgehalten werden, dass die Orientierungsrichtwerte nach der DIN 18005 an allen Parzellen tagsüber sowie nachts eingehalten werden können.

Es wird die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes (Verschließen des Lagerregals) empfohlen. Der Lärmschutz ist im Bereich des Lagerregals entsprechend dem Lärmgutachten auszuführen. Somit ist ein sehr guter Lärmschutz zu erreichen weil die Wirkung als Lärmschutz durch die Dachform des Lagerregals erhöht wird. In der Fortsetzung in dem Bereich, in dem kein Lagerregal oder Gebäude vorhanden ist soll der erforderliche Lärmschutz durch Errichtung einer Wall-Wand-Konstruktion mit einer Gesamthöhe von 5 m hergestellt werden. Es soll also dort ein Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand ausgeführt werden.

Insgesamt sind die geplanten Wohnhäuser nachweislich entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 [3] unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit der resultierenden Lärmpegelbereiche auszuführen.

Der weitere Umgriff des Baugebiets wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung und Pferdehaltung in geringem Umfang bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten ist zu rechnen.

### **2.13 Kindergarten-, Grundschul- und Hauptschulplätze sowie Bestattungsplätze**

Nach den Berechnungen für Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohner bis 2034 im Rahmen des Demographie Spiegels für Bayern (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011) ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl für Schwarzach weiterhin leicht steigt.

Grundsätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Straubing-Bogen als „stabil“ eingestuft.

Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen geringfügig verringern oder gleich bleiben. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen.

Deshalb soll auch mit der Wohngebietsausweisung „LINDFORST KREUZSTRASSE“ erreicht werden, hier für junge Familien kostengünstiges Bauland bereitzustellen und hierdurch auch dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken. Die Kinder des Marktes Schwarzach gehen derzeit überwiegend in den Kindergarten in Schwarzach. Hier sind derzeit ausreichend Kindergartenplätze vorhanden. Sollte sich in Zukunft ein erhöhter Bedarf ergeben, bietet der genannte Standort auch in

Zukunft ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Die Grundschule in Schwarzach wurde 2016 saniert und ist für den zukünftigen Schulbetrieb gerüstet. Weiterführende Schulen sind in Straubing, Deggendorf und Regensburg vorhanden. Am Friedhof Schwarzach sind noch ausreichend Gräber (Urnen-, Einzel- und Familiengräber) frei. Der längerfristige Bedarf sollte somit abgedeckt sein.

### **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Markt Schwarzach besitzt noch wenige landwirtschaftliche Betriebe in Haupterwerb sowie Nebenerwerb. Aufgrund der üblichen Emissionen, die bei den vorhandenen Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind, bestehen im engeren Umfeld der Betriebe erhebliche Einschränkungen bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die noch verbliebenen Landwirte benötigen die noch vorhandenen Flächen dringend für die Bewirtschaftung der Betriebe.

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, hat der Markt den jetzigen Standort als den geeignetsten erachtet.

Die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort sowie die gute Verkehrsanbindung und die gute Anbindung an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen waren zudem entscheidend für die Standortwahl.

### **4. Potentiale der Innenentwicklung**

Die möglichen Potentiale der Innenentwicklung werden vom Markt Schwarzach ständig untersucht und bei Möglichkeit, Flächen zu erwerben werden diese Potentiale genutzt. Der Markt Schwarzach verfügt über keine nennenswerten Flächen im Besitz, die zur Bebauung möglich wären.

Sobald Flächen aus Privatbesitz zu annehmbaren Preisen erworben werden können, wird dies in der Regel genutzt.

Die Potentiale zur Innenentwicklung sind somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben vorhanden.

Potentiale der Innenentwicklung beim Hauptort Schwarzach:

Im Hauptort Schwarzach gibt es derzeit keine Flächen, die erworben werden können. Aktuelle Anfragen der Gemeinde blieben bisher ohne Ergebnis.

Die folgenden Bereiche sind in der Übersicht sh. Anlage Bild 1 – Potentiale der Innenentwicklung im Hauptort Schwarzach als Nummern dargestellt.

Erläuterung:

Bereich 1: Baugebiet Stockach/Harpfen Bauabschnitt II.

Alle Grundstücke sind bereits reserviert und in Planung zur Bebauung. Es stehen hier keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

Bereich 2: Die Fläche ist in Privatbesitz und ist derzeit nicht zu erwerben.

Bereich 3: Die Fläche ist in Privatbesitz, wird landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit nicht zu erwerben.

Bereich 4: Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet und ist deshalb nicht für eine

## BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“

Bebauung geeignet.

Bereich 5: Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und ist derzeit nicht zu erwerben.

Bereich 6: Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Es ist ein Potential von bis zu 5 Einfamilienwohnhäusern geplant. Die Fläche kann vom Markt Schwarzach nicht erworben werden. Dem Markt Schwarzach steht keine Möglichkeit zur Verfügung, dass die Grundstücke bebaut werden müssten.

Bereich 7: Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Das Grundstück kann nur teilweise bebaut werden weil es sich im Überschwemmungsbereich des angrenzenden Baches befindet.

Die Möglichkeit der Bebauung wird derzeit privat untersucht. Soweit möglich soll das Grundstück bebaut werden weil der Grundstücksbesitzer (Baufirma) bereits eigene Interessenten hat. Dies hat aber keinen Einfluss auf die Nachfrage bei der Gemeinde.

Bereich 8: Die Fläche ist in Privatbesitz, wird landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit nicht zu erwerben.

Bereich 9: Die Fläche ist in Privatbesitz, wird landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit nicht zu erwerben.

Bereich 10: Für die Fläche ist ein Gewerbegebiet in Planung.

Möglichkeiten der Nachverdichtung im Ortsteil Lindforst:

Im Bereich der Ortsabrundungssatzung Lindforst können theoretisch noch 2 bis 3 Wohnhäuser gebaut werden. (ca. 1600 m<sup>2</sup>)

Davon wären zwei Grundstücke grundsätzlich bebaubar, jedoch sind diese Grundstücke in Privatbesitz und mittel- oder langfristig nicht zu erwerben.

Bereich Einbeziehungssatzung „Lindforst-Kreuzstraße“ wären theoretisch noch drei Privatgrundstücke mit Wohnhäusern zu bebauen. (ca. 3500 m<sup>2</sup> )

Auch diese Grundstücke sind mittel- oder langfristig nicht zu erwerben.

Jedoch soll hier ein Grundstück in den nächsten Jahren von den Nachkommen bebaut werden.

Der aktuelle Bedarf an Grundstücken für Wohnhäuser kann also damit nicht gedeckt werden.

Im Ortsteil Lindforst wären also insgesamt nur 6 Grundstücke für eine Nachverdichtung theoretisch denkbar.

Es ist aber keines dieser Grundstücke zu erwerben. Die Grundstücke stehen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung.

In Schwarzach besteht aktuell keine Möglichkeit, Baulandreserven bzw.

Innenentwicklungspotentiale zeitnah zu aktivieren.

Aus der Auswertung der Eigentümeransprache kann der Rückschluss gezogen werden, dass

Entwicklungspotential für „tatsächlich“ benötigte und realisierbare Wohnbauflächen dringend erforderlich ist.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Entwurf**

Das geplante Baugebiet „Lindforst Kreuzstraße“ wird der in Schwarzach vorherrschenden Nachfrage entsprechend für freistehende Wohngebäude konzipiert.

Die Gebäudestellungen sind frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung auch in Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen.

Die Wohngebäude können so ausgerichtet werden, dass ausreichende Frei- und Gartenflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet sind.

Es eine neue Ringerschließung geplant.

Zum Anschluss der fußläufigen Verbindung an das Zentrum der Kreuzstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fußverbindung vorgesehen.

Die geplanten Baugrundstücke sind zwischen 650 m<sup>2</sup> bis knapp über 900 m<sup>2</sup> groß und entsprechen somit der Nachfrage der letzten Jahre. Der Entwurf geht von einer hauptsächlichen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Zulässig sind im Entwurf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Das geplante Baugebiet wird direkt an der sich abzweigenden Kreuzstraße erschlossen, deren südwestliche Seite bereits bebaut ist. Die Kreuzstraße wird dazu im Bereich des Baugebietes verbreitert, ausgebaut und erweitert.

Es ist in dem Bereich eine Ringstraße geplant, die eine gute Wendemöglichkeit schafft und auch für die Müllsammelfahrzeuge eine gute Zufahrts- und Wendemöglichkeit schafft.

### **5.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude**

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf Erschließungsstraße und Urgelände) und Dachneigungen festgesetzt. Diese Festsetzungen bewirken auch, dass die Höhenlage der Dächer weitgehend dem natürlichen Gelände folgt.

### **5.4 Grünordnung**

Im Planungsgebiet werden zur Durchgrünung je 400 m<sup>2</sup> der nicht mit Stäuchern bepflanzten Grünfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes oder alternativ eine Bepflanzung mit Stäuchern festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

## 5.5 Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation zur Kläranlage geleitet.

Niederschlagswasser wird, soweit technisch möglich, auf den Parzellen zur Versickerung gebracht. Niederschlagswasser, das nicht mehr versickert werden kann wird über einen Notüberlauf dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Um versiegelte Flächen möglichst zu reduzieren sind Privatzufahrten und Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Öffentliche Gehwege sind ebenfalls mit versickerungsfähiger Oberflächengestaltung auszuführen.

## 5.6 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

### Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner zu. Für die bebauten Bereiche der Siedlung hat dieser Umstand jedoch nur geringfügige Auswirkungen, da die Erschließung des Neubaugebietes über die abzweigende Kreuzstraße erfolgt und den Ort nur in einer relativ kleinen Abschnitt betrifft.

Ein deutlich erhöhter Durchgangsverkehr ist somit nicht zu erwarten.

### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere durch den Anschluss der Bebauung an die bestehende Siedlung.

### Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

### Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss eine Neuparzellierung der Flächen durchgeführt werden. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest- gesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Bei einem 700 m<sup>2</sup> Grundstück dürften somit 245 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich wird als Bauweise eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

### **6.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **6.4 Festlegung privater Grünflächen**

Der Nord- und Ostrand des neuen Baugebietes sollen durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 2 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro Parzelle ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

### **6.5 Pflanzbindungen**

Zur Schaffung eines gliedernden Straßenraumes und zur Verkehrsberuhigung werden heimische Laubbäume der Wuchsklasse I / II festgesetzt. Weitere Pflanzbindungen werden für die zu gestaltenden Ortsränder festgesetzt.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen. Bestimmte Baumarten sind wegen der angrenzenden Pferdehaltung unzulässig. (sh. Hinweise in der Pflanzliste)

## **6.6 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein relativ steiles Gelände. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Geländeänderungen (Abgrabungen / Auffüllungen) erforderlich.

## **6.7 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

## **6.8 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Die Bebauungsplanfläche „Kreuzstraße“ stellt eine Fortführung der bestehenden Bebauung dar. Es ist Wille des Marktes die festgesetzten Dachformen zu ermöglichen. Auch soll eine freie Wahl der Firstrichtung ermöglicht werden.

Für das Planungsgebiet ist keine ausreichende städtebauliche Begründung für die Festlegung bestimmter einheitlicher Dächer ersichtlich. Enge Vorgaben führen nur zu Verhinderung von architektonischer Freiheit und stören die zeitgemäße Entwicklungen.

## **6.9 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Je Wohneinheit sind 1,5 KFZ-Stellplätze erforderlich. Die Straßenquerschnitte werden so ausgebildet, dass auch hier Längsparken möglich ist. Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von fünf Metern festgesetzt.

## **6.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten / Bereiche für Garagen**

Im Bebauungsplan werden Bereiche für Garagen festgesetzt. Diese dienen zur geordneten Gliederung und Anordnung der Häuser / Gebäude innerhalb der Siedlung. Für die Anordnung der Garagen gilt auch BayBO Art 6 (9).

## **6.11 Hinweise**

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodenschutz“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Abwasserbehandlung“, „Niederschlagswasserbeseitigung“, „Abwehrender Brandschutz“, „Telekommunikation“ und „behindertengerechter Ausbau der öffentlichen Bereiche“ angeführt.

## **7 Grünordnung, Natur und Umwelt**

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Das Gebiet steigt in Richtung Westen an. Südlich und westlich schließt die bestehende Siedlung an. Nördlich, westlich und östlich kommen intensiv genutzte Ackerflächen vor.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes soll durch die Kombination von Pflanzmaßnahmen in öffentlichem und privatem Grün erreicht werden. Pro Parzelle ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

### **7.1 Ziele der Grünordnung**

Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung.  
Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen.  
und zum öffentlichen Straßenraum hin.  
Förderung des Wohnumfeldes

### **7.2 Maßnahmen**

Pflanzung von einzelnen mittel- bis großkronigen Bäumen  
Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen  
Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen  
und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.  
Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und  
Stellplatzflächen  
Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die  
ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.  
Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche

Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Bereich festgesetzt.  
 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

### 7.3 Flächenzusammenstellung

	Fläche (m <sup>2</sup> )	%-Anteil
Bauparzellen WA	12174	60,57
Öffentliche Verkehrsflächen	3913	19,47
Private Grünfläche – nicht bebaubar keine Bauparzellen	3238	16,11
Öffentliche Grünfläche	775	3,86
Gesamtfläche Bebauungsplan	20100	100

### 8 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“, der das europäische Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht erfasst, zu prüfen. Bezüglich der gemeinschafts- rechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie und Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer Betroffenheit können sich aus den EU-Richtlinien und § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende Verbote ergeben:

- Schädigungsverbot (Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG)
- Störungsverbot (erhebliche Störung von Tieren; § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG)
- Tötungs- und Verletzungsverbot in Bezug auf Individuen oder Fortpflanzungsstadien (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BnatSchG)

Im Bereich der Ackerlagen, die sich an das geplante Baugebiet anschließen und sich großflächig über die weitere Umgebung erstrecken, sind als typische Bodenbrüter der offenen Feldflur potenziell Feldlerche, Kiebitz, Wachtel und Wiesenschafstelze sowie mit gewissen Einschränkungen das Rebhuhn (bevorzugt strukturreichere Agrarlandschaften)

zu erwarten.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass im Einflussbereich des Vorhabens lediglich von suboptimalen Habitatbedingungen auszugehen ist, da die bodenbrütenden Vogelarten üblicherweise über hohe Effektdistanzen zu Straßen oder Siedlungsgebieten verfügen; vor allem wenn sich dort sichtbar Menschen bewegen. Beispielsweise beim Kiebitz liegen diese Effektdistanzen zu Straßen bei ca. 200 m; bei Geh- und Radwegen, auf denen sich sichtbar Menschen (z.T. auch mit Hunden) bewegen, beträgt die Effektdistanz sogar bis zu 400 m. Bei der Feldlerche wurden sogar noch größere Effektdistanzen festgestellt.

Um eine mögliche Betroffenheit sicher beurteilen zu können, erfolgte am 04.04.2018 bei geeigneten Witterungsbedingungen eine Begehung zur Erfassung von Brutrevieren der relevanten Vogelarten im Umfeld des geplanten Baugebiets.

Dabei waren keine relevanten Vogelarten festzustellen.

Die beiden nächstgelegenen Brutreviere befinden sich mit Sicherheit über 400 m von dem geplanten Baugebiet entfernt.

Als boden- brütende Vogelart konnte erwartungsgemäß die in den letzten Jahren vermehrt in Ackerlagen auftretende Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*, aktuell in Bayern ungefährdet) festgestellt werden; das nächstgelegene Revierzentrum liegt in ca. 400 m Entfernung nördlich des aktuellen Siedlungsrandes. Demnach ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall kein Brutrevier einer bodenbrütenden Vogelart weder direkt noch indirekt betroffen ist.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich teils um einen Lückenschluss und teils um eine Erweiterung in die weiträumige, ausgeräumte Feldflur, wobei der Siedlungsrand in diesem Bereich künftig im Maximum ca. 97 m weiter nach Norden rückt. Für die dort brütenden Vogelarten der Feldflur bestehen weiträumige Ausweichmöglichkeiten; insofern ist auch mittelbar nicht von einer relevanten Betroffenheit auszugehen und artenschutzrechtlich relevante Einflüsse auf die hier zu betrachtenden Vogelarten können ausgeschlossen werden

### **9 PFLANZLISTE**

Auf das MABL Nr. 21/76 (Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen) wird hingewiesen.

#### 9.1 Private Grünflächen

Die Pflanzung landschaftsfremder Gehölze ist zu vermeiden wie:

Insbesondere nicht heimische Koniferen-Arten wie Blaufichte, Scheinzypressen, Thujen, Säulen und Kugelformen, Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen

#### 9.2 Empfehlung für private Grundstücke: Mind. ein Obstbaum aus Liste 9.7 a) pflanzen.

## BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“

In den privaten Hausgärten sollen Pflanzen aus Liste 9.7 e) - gruppenweise gepflanzt werden. Heckenartige Pflanzungen als Abschottung zur Straße sind ungeeignet.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und als Abgrenzung zur freien Feldflur sollen heimische Sträucher nach Liste 9.7 d) und Bäumen aus Liste 9.7 c) und 9.7 b) gepflanzt werden.

Es wird empfohlen, die Häuser intensiv einzugrünen. Hochwachsende Laubbäume und ungleichmäßig verteilte Strauch- bzw. Heckengruppen aus der Pflanzliste sollen die Gebäude umgeben.

9.3 Bei Baumpflanzungen ist von Erdkabeln beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten.

9.4 Pflanzlisten:

a) Obstbäume:

I. S., nach Wahl  
Pflanzqualität: Hst 3 x v ew mDb  
StU 12 – 14

(Erläuterung: Hochstamm 3 x verpflanzt, extraweiter Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm)

und ha 2 x v Stammhöhe 100 - 120  
StU ab 6 cm

(Erläuterung: Halbstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang ab 6 cm)

b) Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllus	- Sommerlinde
Pyrus communis	- Wildbirne

Pflanzqualität :

Als Einzelbäume: Hst od Stbu 3 x v ew mB  
StU 16 - 18 oder 18 - 20

Im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 - 200 oder 200 - 250

c) Bäume 2. Ordnung:

Malus silvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix fragilis	- Bruchweide
Salix caprea	- Salweide

Pflanzqualität:

## BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“

Als Einzelbäume: Hst od Stbu 3 x v ew mB  
StU 16 - 18 oder 18 - 20

(Erläuterung: Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt, extraweiter Stand mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm oder 18 bis 20 cm)

Im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 - 200 oder 200 - 250

(Erläuterung: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 bis 200 cm oder 200 bis 250 cm)

### d) Sträucher, heimisch:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix aurita	- Ohrweide
Salix cinerea	- Grauweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder

Pflanzqualität : Str 2 x v Höhe ab 60 cm

(Erläuterung: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe ab 60 cm)

### e) im Baugebiet unzulässige Gehölze:

unzulässige Baumarten:

sind neben nicht heimischen Gehölzen für die Tierhaltung schädliche Gehölze wie:

Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche

unzulässige Stäucher:

Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
-----------------	-------------------

### weitere unzulässige Pflanzen bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- Hortensien.
- Fingerhut; Roter, gelber oder Großblütiger Fingerhut.
- Bilsenkraut oder "Hexenkraut" ...
- Herbstzeitlose. ...
- Tollkirsche oder "Belladonna" ...
- Maiglöckchen. ...
- Blauer Eisenhut.
- Adonisröschen
- Liguster
- Eibe
- Gemeiner Goldregen
- Buchsbaum
- Wasserschierling

## 10 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB)

(gem. § 4 BauGB)

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Staatl. Bauamt Passau - Straßenbau
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Vermessungsamt Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
12. Deutsche Post AG
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Gewerbeaufsichtsamt
18. Industrie- und Handelskammer Passau
19. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
20. Energie Südbayern GmbH (ESB), München

aufgestellt: Schwarzach, im Februar 2020

.....  
Dipl. Ing. (FH) Michael Wimschneider  
Architekturbüro Wimschneider

.....  
Georg Edbauer  
1. Bürgermeister