

# DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Blumental“ in Mitterfels

im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB

## BEGRÜNDUNG



## MARKT MITTERFELS

Burgstraße 1 \* 94360 Mitterfels  
vertreten durch 1. Bürgermeister Heinrich Stenzel

ENTWURFSBEARBEITUNG

AM. 12. Oktober 2017

GEÄNDERT AM.  
Beratender  
Ingenieur

18. Januar 2018



*Willi Schlecht*  
Willi Schlecht  
Dipl.-Ing (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

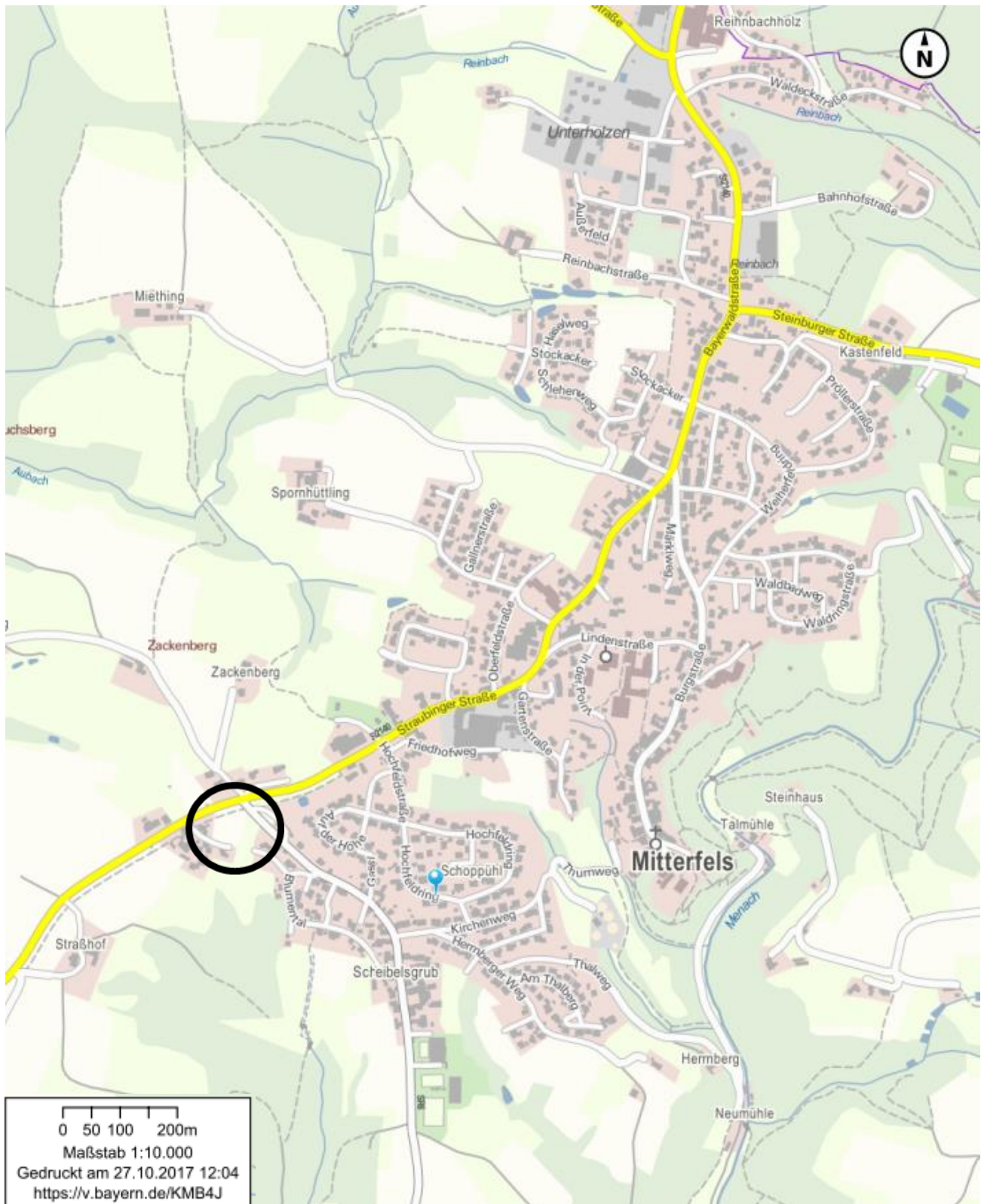
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/10.000



## Inhaltsverzeichnis

I.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	<b>3</b>
1.1.	Lage	3
1.2.	Räumliche Ausdehnung	3
1.3.	Derzeitige Nutzung	3
1.4.	Topographie	4
II.	BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Planungsauftrag	5
2.3.	Vorgaben und Bindungen	5
2.4.	Planungsanlass und -ziel	7
III.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	<b>8</b>
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.	Sonstige Festsetzungen	9
IV.	ERSCHLIEBUNG	<b>9</b>
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung	9
4.2.	Wasserversorgung	10
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung	11
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	11
4.5.	Stromversorgung	12
4.6.	Abfallentsorgung	12
4.7.	Telekommunikation	12
4.8.	Alternativenergien	13
4.9.	Baugrund, Baugrubenaushub und Mutterboden	13
V.	IMMISSIONSSCHUTZ	<b>14</b>
5.1.	Lärm	14
5.2.	Staub- und Geruchsimmissionen	14
5.3.	Lichtemissionen	14
VI.	GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT	<b>15</b>
7.1	Umweltbericht	15
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege	15
7.3	Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung	15
VII.	LANDWIRTSCHAFT	<b>15</b>
VIII.	ALTLASTEN	<b>16</b>
IX.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	<b>16</b>

## **I. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.1. Lage**

Der Markt Mitterfels liegt in der Region Donau-Wald (12) und ist als Kleinzentrum eingestuft. Der Nahbereich umfasst die Gemeinden Ascha, Falkenfels, Haibach und Haselbach.

Mitterfels ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und seit 1968 Markt.

Das auffallendste Element in der Landschaft ist das unterhalb des Burgbergs tief eingeschnittene Tal des Menach östlich des Marktes; die Hänge sind – bis auf einige historisch offene Bereiche – zu beiden Seiten bewaldet. Das Mitterfelser Hochland ist wellig ausgeprägt und wird überwiegend ackerbaulich genutzt, Grünland beschränkt sich auf die Tal-, Senken- und steileren Hanglagen der Gemarkung.

Die wichtigsten Verkehrsstraßen sind die Staatsstraße ST 2140 (Steinach/Konzell) und die Staatsstraße ST 2147 aus Steinburg nach Pilgramsberg.

Von der seit 1986 stillgelegten Bahntrasse Bogen-Konzell liegt ein kurzes Stück im östlichen Teil der Gemarkung Mitterfels, sie wird heute als Rad- und Wanderweg genutzt.

### **1.2. Räumliche Ausdehnung**

Das Plangebiet des Deckblattes Nr. 2 zum WA „Blumental“ befindet sich südwestlich des Ortskernes von Mitterfels im Ortsteil Scheibelsgrub. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße ST 2140 (Straubinger Straße), am östlichen Geltungsbereich die Kreisstraße SR 6 und an die südliche bzw. westlichen Plangebietsgrenzen befinden sich bestehende Wohn- und Nebengebäude.

An die südöstliche Geltungsbereichsgrenze ragt das bestehende WA „Blumental“ heran.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan WA „Blumental“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Scheibelsgrub:

Flur-Nr. 1427

Flur-Nr. 1434

### **1.3. Derzeitige Nutzung**

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbe-  
reich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird derzeit auch landwirt-  
schaftlich als Grünlandfläche genutzt.





Luftbildausschnitt ohne Maßstab (Quelle Bayernviewer)

#### **1.4. Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Blumental“ ist von Nord nach Süd hängend (mittlere Geländehöhen von ca. 430,10 m ü.NN bis ca 423,00 m ü.NN)

Innerhalb der geplanten Bauflächen befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen.

Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände im Geltungsbereich fehlen, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.

## **II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Mitterfels hat mit Beschluss vom 14. September 2017 die Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplanes mit Grünordnung sowie die Abänderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mittels Deckblätter-Nr. 25 und 19 für das WA „Blumental“ beschlossen.

## **2.2. Planungsauftrag**

In der Marktgemeinderatssitzung vom 14. September 2017 war der Marktgemeinderat Mitterfels einverstanden, dass das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen die notwendigen Planunterlagen für das Deckblatt Nr. 2 zum Baugebiet WA „Blumental“ in Mitterfels, durch den Projektträger Paukner beauftragt wird.

## **2.3. Vorgaben und Bindungen**

### **Regionalplan und Landesentwicklung:**

Der Markt Mitterfels befindet sich im Regionalplan in der Region 12 – Donau-Wald. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Mitterfels als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Oberzentrum Straubing zugeordnet.

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

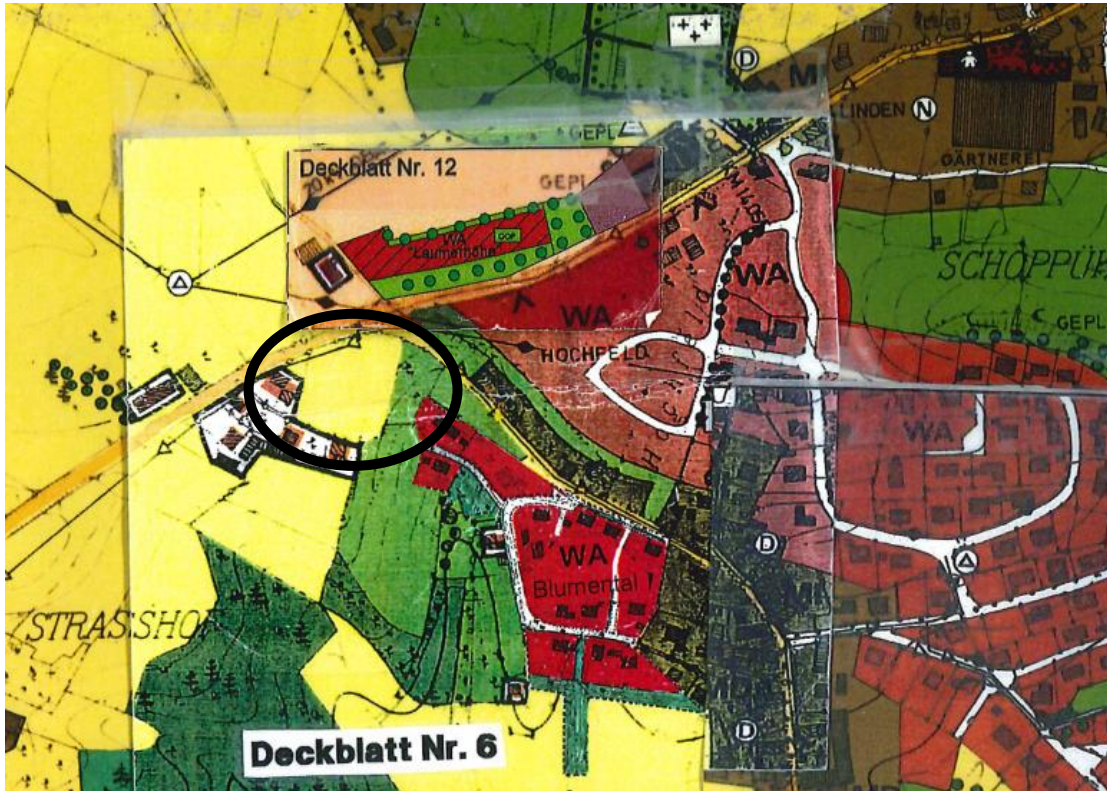
Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen für den Markt Mitterfels für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan:**

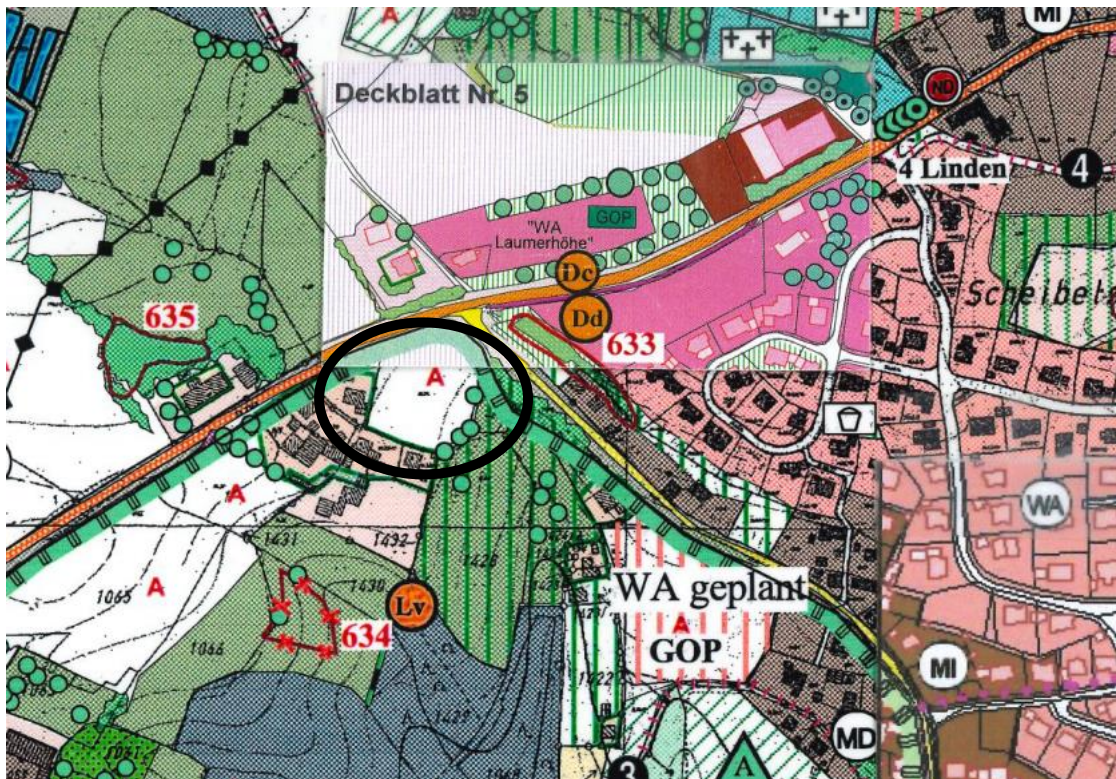
Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Mitterfels wurde zuletzt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 24.11.1997 genehmigt. Der Landschaftsplan der Marktgemeinde Mitterfels wurde zuletzt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 28.10.1999 genehmigt. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die geplante Allgemeine Wohngebietsausweisung im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan WA „Blumental“ soll in einem parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 25 und Änderung Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 19 als WA gekennzeichnet werden.





Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)



Auszug aus dem derzeit gültigen LP (ohne Maßstab)

## **2.4. Planungsanlass und -ziel**

In der Marktgemeinde Mitterfels, nicht nur am Hauptort, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Die Funktion der Marktgemeinde Mitterfels als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden. Siedlungsschwerpunkte gem. dem gültigen Flächennutzungsplan sind die Ortschaften Mitterfels und Scheibelsgrub.

Auf Parzelle 1 und 2 soll die Planungsabsicht eines Investors für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden.

Zur Auflockerung der Bebauung sind die Parzellen 3 und 4 mit Flächen für Einfamilienhäusern umgeben. V.a. zur Altbestandsbebauung hin sind Einfamilienhäuser vorgesehen.

Der Markt Mitterfels hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsfläche für die Bebauung in Scheibelsgrub wurde sehr behutsam ausgewählt.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan WA „Blumental“ schließt im Süden an das bereits bestehende Wohnbaugebiet WA „Blumental“ an.

Die Bedarfseinrichtungen, wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraße und die Strom- und Telekommunikationsversorgung, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen sinnvollen Lückenschluss dar. Diese Erweiterung ist auf Grund der topographischen Lage und der Erschließungswirkung der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar.

Gerade die Ausweisung von Bauland in größeren Baulücken in Ortschaft an einer bereits vorhandenen Straße mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.



### **III. Geplante bauliche Nutzung**

#### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 4 bebaubare Parzellen vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen und dem ausgewiesenen Wohnbaugebiet WA „Blumental“ dar.

##### **WA<sub>1</sub>:**

Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO

TH	=	6,50 m ab Urgelände
0,35	=	maximal zulässige GRZ
0,8	=	maximal zulässige GFZ
o	=	offene Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Parzelle 1 soll eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern möglich machen. Durch die Festsetzung einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m ab OK Urgelände, gemessen bei Hanghäusern in Gebäudemitte, kann ein Dachgeschossausbau erfolgen.

##### **WA<sub>2</sub>:**

Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO

TH	=	6,50 ab Erschließungsstraße
0,35	=	maximal zulässige GRZ
0,6	=	maximal zulässige GFZ
E	=	nur Einzelhäuser zulässig
o	=	offene Bauweise

Auf den Parzellen 3 + 4 sollen klassische Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Durch die Festsetzungen der traufseitigen Wandhöhe von max. 6,50 m ab OK Erschließungsstraße können moderne Wohnhäuser mit den klassischen Dachformen (Sattel-, Walm- und Pultdach) errichtet werden.

##### **WA<sub>3</sub>:**

Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO

TH	=	6,50 m ab Erschließungsstraße
0,35	=	maximal zulässige GRZ
0,8	=	maximal zulässige GFZ
o	=	offene Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Parzelle 2 soll eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern möglich machen. Durch die Festsetzung einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m ab OK Erschließungsstraße, kann ein Dachgeschossausbau erfolgen. Die Festsetzungen für die Dachgauben werden so formuliert, dass Schleppgauben unzulässig sind.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Bauparzellen für eine typische Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bei weitestgehender freier Gebäudestellung. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch Ausweisung von privaten Pflanzbindungen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Durch die großzügigen „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Parzellenaufteilung und Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden.

Im Rahmen der Abstandflächen-Verordnung nach BayBO ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gegeben.

### **3.2. Sonstige Festsetzungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den Textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

## **IV. Erschließung**

### **4.1. Straßen- und Wegeanbindung**

#### **Äußere Erschließung:**

Die verkehrstechnische Haupterschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Kreisstraße SR 6 östlich des Planungsgebiets, die im Norden an die Staatsstraße 2140 („Straubinger Straße“) anschließt.

### **Innere Erschließung:**

Innerhalb des Baugebiets werden die Parzellen über die geplante Erschließungsstraße erschlossen. Die Stichstraße in Richtung Südwesten hin erhält einen Wendehammer mit 18 m Durchmesser. Somit ist die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben.

Der Querschnitt Erschließungsstraßen ist mit 5,0 m so gewählt, dass unter der Straßen-trasse der Schmutz- und Regenwasserkanal, sowie die Trinkwasser-, Storm- und Tele-kommunikationsversorgung verlegt werden kann.

Auf die Anordnung von straßenbegleitenden Grünstreifen wird verzichtet, da sich im Südosten eine großzügige Grünfläche mit Bäumen befindet und das erschlossene Baulandgebiet nur ca. 4.600 m<sup>2</sup> beträgt.

### **Parkplätze:**

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplans WA „Blumental“ nicht geplant. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze fest-gesetzt, so dass die Privat-PKW's auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht wer-den können.

## **4.2. Wasserversorgung**

### **Trink- und Brauchwasser:**

Die Ortschaft Mitterfels wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung „Bogenbach-talgruppe“ mit Sitz in Hunderdorf versorgt.

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist von der Kreisstraße SR 6 aus mög-lich.

### **Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege er-reichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwas-serversorgung muss gesichert sein.

Die Marktgemeinde Mitterfels übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

#### **4.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den bereits vorhandenen Kanal auf der Flur-Nr. 1434, welcher im weiteren Verlauf der kommunalen Kläranlage des Marktes Mitterfels zufließt.

#### **4.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt an den bereits vorhandenen Oberflächenkanal auf der Flur-Nr. 1434, welcher im weiteren Verlauf zum Neulinger Graben geleitet wird.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und PKW-Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### **Wassergefährdende Stoffe:**

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdetem Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.



#### **4.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft bei der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

#### **4.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land und darf als gesichert eingestuft werden. An der Stichstraße wird ein Wendehammer angeordnet.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten, (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

#### **4.7. Telekommunikation**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Telekom problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets müssen im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt werden.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989,

siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **4.8. Alternativenergien**

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeresourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

#### **4.9. Baugrubenaushub und Mutterboden**

##### **Baugrubenaushub:**

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

##### **Schutz des Mutterbodens:**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## **V. Immissionsschutz**

### **5.1. Lärm**

Im Norden verläuft die Staatsstraße ST 2140 und im Osten die Kreisstraße SR 6. Für die im Geltungsbereich liegenden Gebäude werden folgenden Hinweise gegeben:

Für Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume), welche zur ST 2140 oder zur Kreisstraße SR 6 ausgerichtet sind, wird empfohlen grundsätzlich eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (kontrollierte Wohnraumlüftung) vorzusehen. Des Weiteren ist das bewerte Schalldämmmaß von Außenwänden auf einen Wert von mindestens 35db(A) auszulegen. Es wird empfohlen, um ein vertägliches Wohnen zu gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

### **5.2. Staub- und Geruchsimmissionen**

Das geplante Vorhaben hat keinen signifikanten Einfluss auf die Staub- und Geruchsemissionssituation.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen aus der Landwirtschaft müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

### **5.3. Lichtemissionen**

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedrige Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhen im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

## **VI. Grünordnung, Natur und Umwelt**

### **7.1 Umweltbericht**

Für Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, gelten gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 13.05.2017 nach § 13b BauGB die Regelungen des § 13a BauGB entsprechend.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Flächennutzungspläne können nachgeführt werden.

### **7.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

### **7.3 Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung**

Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

## **VII. Landwirtschaft**

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Der Markt Mitterfels verpflichtet sich, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie



der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes WA „Blumental“ in Kauf genommen werden.

### **VIII. Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

### **IX. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern**

#### **Bodendenkmäler:**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss die Untersuchungsfläche erweitert und die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik-, oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

**Diese Auflagen werden Bestandteil des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplanes WA „Blumental“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.**

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 12. Oktober 2017  
Geändert am 18. Januar 2018

  
.....  
Willi Schlecht Dipl.-Ing. (FH)  
Stadtplaner

Für den Antragsteller:  
Mitterfels, den .....

.....  
Markt Mitterfels,  
1. Bürgermeister  
Heinrich Stenzel