

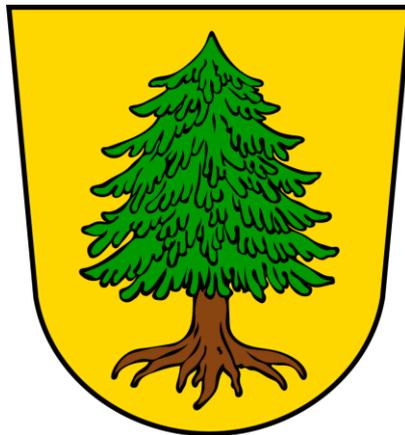
DECKBLATT 1

z u m

BEBAUUNGSPLAN

„MITTERWEG II“

der Stadt Viechtach



nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

SATZUNG in der Fassung vom 23.05.2024

Stadt Viechtach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

ÜBERSICHT

A. Planzeichnung mit zeichnerischem Teil vom 23.05.2024, Übersichtslageplan mit Luftbild und planlichen und textlichen Festsetzungen (M 1:1.000)

B. Begründung vom 23.05.2024

Entwurfsverfasser:

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

Präambel

Die Stadt Viechtach in Landkreis Regen erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art 23. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtsgültigen Fassung, das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" als Satzung:

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- A. Planzeichnung (M 1 : 1.000) mit zeichnerischem Teil vom 23.05.2024, Übersichtslageplan mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- B. Begründung vom 23.05.2024

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitterweg II" ist die Planzeichnung im M 1 : 1.000 vom 23.05.2022 maßgebend.

Stadt Viechtach, am _____
Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan folgt der Nummerierung des Bebauungsplan "Mitterweg II". Ergänzte und geänderte Festsetzungen sind in kursiver Schrift dargestellt.

IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 0.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Zahl der Vollgeschoße
- 3.3  Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2.0 GELTUNGSBEREICH, VERKEHRSLÄCHEN

- 2.1  Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan "Mitterweg II"
- 2.2  entfällt
- 2.3  öffentliche Verkehrsflächen,
Belagsausbildung: Asphalt-Decke
- 2.4  öffentlicher Gehweg
- 2.5  entfällt
- 2.6  Geltungsbereichsgrenze Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II"

3.0 GRÜNFLÄCHEN

- 3.1  öffentlicher Grünstreifen

4.0 Naturschutz und Landschaftspflege

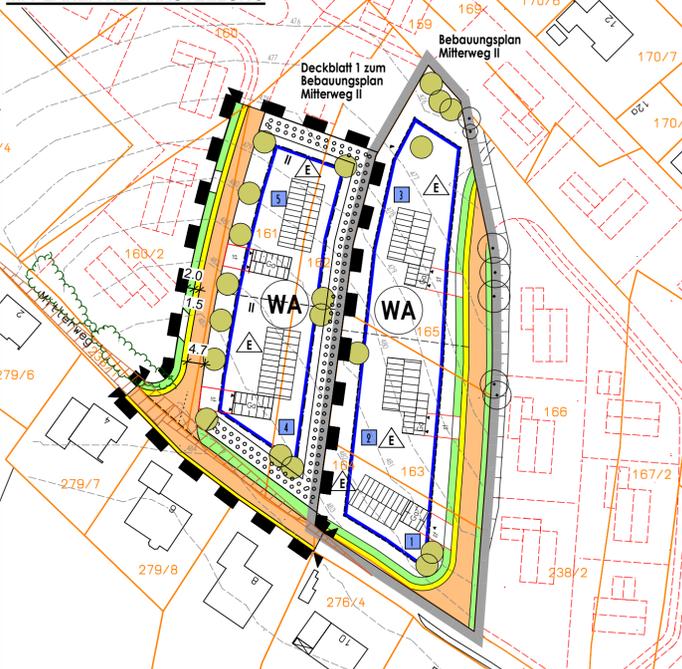
- 4.1  *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern
In diesen Bereichen sind freiwachsende Gehölze als 2-reihige Hecke aus Sträuchern (90%)
und Bäumen II. Ordnung (10%) zu pflanzen. Pflegemaßnahmen wie Rückschnitte oder
"Auf-Stock-setzen" können durchgeführt werden. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der
Artenliste unter VI., 15.0 zu erfolgen.*

V. PLANLICHE HINWEISE

1.0 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.1  Flurstücksnummer
- 1.2  Flurstücksgrenzen
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.4  vorgeschlagener Baumstandort
- 1.5  Garagenzufahrt
- 1.6  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

III. PLANLICHE DARSTELLUNG



- 1.7  Gebäude mit Vorschlag Firstrichtung
- 1.8  Garage, Carport mit Vorschlag zur Firstrichtung
- 1.9  Parzellierung
- 1.10  Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull (ü.NN)
- 1.11  Vorschlag künftige Bebauung
- 1.12  entfällt
- 1.13  bestehende Bäume
- 1.14  entfällt
- 1.15  bestehende und relevante Gehölzstrukturen
- 1.16  Sichtdreieck nach RAST 06 (bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h folgt eine Schenkellänge von 70m des Sichtdreieckes)

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgesetzt.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- II max. 2 Vollgeschoße
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
- Grundflächenzahl GRZ = 0,3

3.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1 Grundstücksfläche bei WA F = mind. 400m²

4.0 BAUGESTALTUNG

- Dachform Satteldach, 25° - 30°
Flach geneigte Dächer mit extensiver Begründung, 0-5°
- Dachgauben zulässig ab 28° Dachneigung.
Je Dachfläche max. 2 Gauben, mind. 3,50m vom Ortgang entfernt mit einem Mindestabstand von 1,50m zwischen den Gauben.
Größe der Dachgauben max. 2m² Ansichtfläche
- Wandhöhe (traufseitig) max. 6,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.1 Gliederung der Baukörper

Das Hauptgebäude soll aus gestalterischen-historischen Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3 : 1,0 (Längsseite:Giebelseite) haben.
Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max Breite 33% der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00m über der Traufe des Hauptdaches liegen.
Die Firsthöhe der Quergiebel muss mind. 1,00m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.

5.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Möglichkeiten zulässig:

- Angleichen der Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude (Satteldach),
- Flach geneigtes Dach (0-5°) mit extensiver Begründung (Gründach)

Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten. Sie sollen weitgehend als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Wandhöhe (traufseitig) max. 3,00 m: Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Asphaltdecken sind unzulässig.

7.0 EINFRIEDUNGEN

Alle erstellten Einfriedungen dürfen bis max. 1.00 m an die öffentlichen Straßenkanten heranreichen. Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1.00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden, überwiegend heimischen Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaun (Latten- o. Hanichlzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen Grundstücken sind entweder als Holzzaun oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist eine freier Mindestabstand von 15cm einzuhalten.

8.0 ENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entsorgung des Niederschlagswassers zu erreichen, muss jeder Bauwillige das auf seiner Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer privaten Rückhalteinrichtung (Regenwasserzisterne o.ä.) sammeln. Das Rückhaltevolumen muß mind. 6 m³ betragen. Die Einleitung in das städtisch Kanalnetz ist mit maximal bis zu 1l/s zulässig.

9.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

10.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

10.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab Ugelände zulässig.
In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).
An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeneiveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.

10.2 Die Ausbildung von Stützmauern (z.B. Betonmauer, Gabionen u.a.) ab einer Höhe von 1,0m und Zaunsockel sind nicht zulässig. Das Ursprungsgelände soll bei der Gartengestaltung soweit wie möglich erhalten werden.

10.3 Die Ausbildung von Böschungen ist mit einer max. Geländeneigung von 1 : 2 zulässig.

11.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

11.1 Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum (Halb- und Hochstamm) zu pflanzen. Koniferen (Nadelgehölze) und Formgehölze sind nicht zulässig.

12.0 entfällt

13.0 ALLGEMEINES ZUR GRÜNORDNUNG

Öffentliche Grünflächen und nicht überbaute Grundstücksflächen im Sinne von "privaten" Grünflächen (Privatgarten) sind nach den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzung der Gebäude fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss die gleiche Pflanzqualität in der folgenden Pflanzperiode nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Bei Pflanzungen von Strauch- und Baumarten sind Wildherkünfte aus dem Nahraum vorzuziehen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in VI. Nummer 15.0 ausgewiesenen Arten festgesetzt. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1 Stück / 1,5m² festgesetzt. Der Baumanteil beträgt 10% der Hecke.

14.0 EIN- UND DURCHGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (zur Pflege und Durchfahrt) und Straßenbegleitgrün sind extensiv als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen und sind zu erhalten. Kunstrasen und sog. Stein- und Schottergärten sind nicht erlaubt.

15.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (Artenliste)

(§ 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB)

15.1 Auswahlliste Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Ulmus laevis - Flatterulme

15.2 Auswahlliste Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Taxus baccata - Eibe

15.3 Auswahlliste Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartrieegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Ein Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter/-form seltsam anmutenden Laub- und Nadelgehölze, wie z.B. Pyramidenpappel, Zypressen, Thujen, Kirschlorbeer u.ä. ist nicht zulässig.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):

Sträucher: 2xv., 100 - 150cm (60 - 100cm)

Bäume II. Ordnung Hochstamm 3xv., StU 12 - 14cm oder Heister, 2xv. 150 - 200cm

Bäume I. Ordnung Hochstamm, 3xv., StU 14 - 16cm

16.0 TEXTLICHE HINWEISE

16.1 Nutzung von Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, Gartenteichen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine...) zugeführt werden.

16.2 Heizung: Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik eingebaut werden (Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, etc.).

16.3 Barrierefreies Bauen: Die Topographie des Baugebietes erlaubt ohne Mehraufwand den Bau von barrierefreien Wohnungen im EG.

16.4 Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten:
- 2,0m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 0,5m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m
Es wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

16.5 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft, insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen (z.B. Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen u.a.) zwischen- und abgelagert werden.

16.6 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

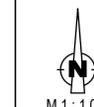
Übersichtslageplan mit DFK und Geltungsbereich, M 1 : 5.000



Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Stadt Viechtach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern



Die digitale Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist aus dem Jahr 2024.

Koordinatensystem:
UTM 32

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Bearbeitungsstand:
SATZUNG 23.05.2024

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat von Viechtach hat in der Sitzung vom 04.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat von Viechtach hat mit dem Beschluss vom 08.04.2024 den Entwurf des des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" in der Fassung vom 18.03.2024 gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 5. und 6.).

3. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2024 bis 13.05.2024 beteiligt.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" in der Fassung vom 18.03.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2024 bis 13.05.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Viechtach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Viechtach, den _____
Franz Wittmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Rechtsfolgen
Der Satzungsbeschluss des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Viechtach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Mitterweg II" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hiermit hingewiesen.

Stadt Viechtach, den _____
Franz Wittmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

Entwurfsverfasser:
brunner architekten
INGENIEURE GMBH

B E G R Ü N D U N G

z u m

D E C K B L A T T 1

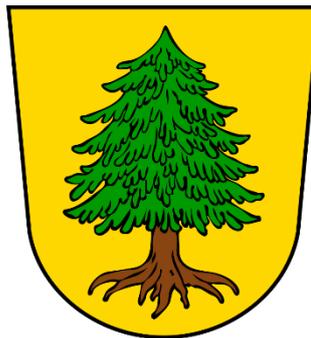
d e s

Bebauungsplans „Mitterweg II“

nach §13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

der

Stadt Viechtach



SATZUNG in der FASSUNG vom 23.05.2024

**Stadt Viechtach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsabsicht und Lage	4
2 Ausgangssituation	6
2.1 Bestandsbeschreibung.....	6
2.2 Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
2.3 Bebauungsplan Mitterweg II	8
3 Übergeordnete Planungen und Planungsbindungen	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	10
3.2 Regionalplan (RP) Donau-Wald.....	12
3.3 Folgerungen aus dem LEP und RP	13
3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ...	13
3.5 Informelle Planungen - Rahmenkonzept.....	14
3.6 Schutzgebiete	15
3.6.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht	15
3.6.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht	15
3.7 Überschwemmungsgebiete	16
3.8 Wassersensibler Bereich.....	16
3.9 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope	16
3.10 Artenschutz.....	17
3.11 Denkmalschutz.....	17
3.12 Altlasten.....	17
4 Ziele und Inhalte von Deckblatt 1	18
4.1 Geltungsbereich	18
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung	18
4.4 Verkehrliche Erschließung	19
4.5 Ver- und Entsorgung.....	19
4.5.1 Wasserversorgung	19
4.5.2 Brandschutz.....	20
4.5.3 Abwasserentsorgung	20
4.5.4 Stromversorgung und -leitungen	21
4.5.5 Abfallentsorgung	21
4.5.6 Telekommunikation	21
4.6 Grünordnung	21
4.7 Landwirtschaft.....	22
5 Literaturverzeichnis	24

6 Abbildungsverzeichnis.....25

1 Planungsabsicht und Lage

Die Stadt Viechtach beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitterweg II“ durch Deckblatt 1. Dazu sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Stadtgebiet in ein Wohngebiet geändert werden. Diese Deckblattänderung ist als eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Mitterweg II zu verstehen.

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan „Mitterweg II“ soll nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sind Planungen gemeint, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) dienen. Diese Fortentwicklung des bestehenden Wohngebietes treffen auf das Deckblatt 1 zum genannten Bebauungsplan zu. Durch das Deckblatt 1 wird das bestehende allgemeine Wohngebiet nach Westen fortentwickelt. Das Planungsgebiet ist durch den Mitterweg erschlossen. Der Geltungsbereich von Deckblatts 1 beträgt knapp 4.800m². Die Grundfläche im Sinne § 19 Absatz 2 BauNVO ist somit weit unter 20.000m². Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) ist nicht erforderlich. Auch nach Prüfung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahre 2021, insbesondere Abbildung 2 (Seite 7) ist die Anwendung dieses Leitfadens nicht notwendig.

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet, ca. 1,5km vom Stadtplatz entfernt. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich u.a. das bestehende Wohngebiet Mitterweg II, landwirtschaftlich genutzte Flächen und daran angrenzend weitere Siedlungsbereich bzw. Wohngebiete. Im Süden ist die Straße Mitterweg vorhanden, der nach Nordwesten und Südosten auf die Bundesstraße 85 führt. (Abb. 1).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Mitterweg II) im Stadtgebiet von Viachtach, 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2 Ausgangssituation

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan „Mitterweg II“ umfasst 4.171m² und betrifft die Flächen (Teilflächen = TF) mit den Flurnummern 160/2 (TF), 161 (TF), 162(TF) und 238/1 (TF) der Gemarkung Schlatzendorf (Abb. 2).



Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Umgrenzung), 2022 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Deckblattes 1 wird intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt (Abb.3). Der Planungsgebiet ist gehölzfrei. Im südwestlichen Randbereich könnten Gehölze oder ein Baum im Geltungsbereich sein. Diese Gehölze entlang des Mitterwegs werden und sind zu erhalten und dürfen durch die geplanten Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich die bestehende Straße „Mitterweg“. Westlich und südlich des Planungsgebietes sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Im näheren Umfeld bzw. an den Rändern der landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzen bestehende Siedlungsflächen und Wohngebäude an. Entlang des östlichen Geltungsbereiches ist ein vorhandenes Wohngebäude vorhanden.



Abbildung 3: Foto mit Blick über das Planungsgebiet nach Norden ausgehend vom Mitterweg, 2024 (Quelle: brunner architekten)

Das Gelände der Planungsgebietes ist grob nach Norden ausgerichtet (Nordhang). Die höchsten Punkte liegen entlang des bestehenden Mitterweges im Süden bei ca. 484m ü. NN und die niedrigsten Punkte im Süden bei ca. 474m ü. NN. Im Planungsgebiet ist mit Steigungen von ca. 7% zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes und seiner Umgebung wird sowohl von landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch von bestehenden Siedlungsflächen mit Straßen und Wohngebäude (überwiegend Einzelhausbebauung) charakterisiert. Freie und weite Blickachse nach Nordosten Richtung Blossersberg und Bichelberg sind gegeben. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich nicht im freien Landschaftsraum, sondern werden von Wohngebäuden abgegrenzt und isoliert.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im privaten Eigentum.

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Mit einem Beschluss hat die Stadt Viechtach die Fortentwicklung und Änderung des Bebauungsplans „Mitterweg II“ mit Deckblatt 1 nach §13a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB sind gegeben. Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich von Deckblatt 1 ist als Erweiterung und Fortentwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitterweg II“ zu verstehen. Mit dem Deckblatt 1 wird die Innenentwicklung vorangetrieben und klar von einer Entwicklung außerhalb von Ortslagen oder Ortsrandlagen zu unterscheiden. Das Planungsvorhaben bezieht sich auf Siedlungsflächen, die im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur erweitert werden. Dabei können diese Flächen auch im sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ liegen, die nach der Rechtsprechung nicht nach §34 BauGB, sondern nach §35 zu beurteilen sind. Das Planungsgebiet ist von Siedlungsflächen mit baulicher Nutzung umgeben. Diese

Fortentwicklung oder Nachverdichtung knüpft an vorhandene Siedlungsflächen bzw. an den rechtsgültigen Bebauungsplan Mitterweg II an.

Das Planungsgebiet ist im Süden an den Mitterweg angebunden. Der Geltungsbereich von Deckblatt 1 beträgt knapp 4.200m². Im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000m². Da die Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls, ob erhebliche Beeinträchtigung bestehen, nicht erforderlich.

Nach Durchsicht der Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist kein UVP-pflichtiges Vorhabens durch diesen Bebauungsplan berührt oder betroffen. Diesbezüglich ist von einer Pflicht zur Durchführung einer UVP abzusehen.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden. Somit sind durch Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete und derer Erhaltungsziele und Schutzzwecke ersichtlich und vorhanden.

Es ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen („Seveso-III-Richtlinie der EU“) gegeben sind. Zusätzlich ist zu prüfen, ob eine Gemengelage vorliegt, die zu Nutzungskonflikten führen könnte.

In der angrenzenden Umgebung von Deckblatt 1 sind und werden keine Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, vorhanden und zugelassen. Somit sind Störungen und schwere Unfälle durch solche Betriebe ausgeschlossen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftliche genutzt. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA). In der Umgebung sind neben weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen nur weitere Wohngebiete (WA) vorhanden. Eine neuartige Gemengelage, beispielsweise eine Neuplanung oder Erweiterung von Wohngebieten neben Misch- oder Gewerbegebieten ist durch die Aufstellung dieses Deckblattes zum Bebauungsplan nicht geplant. Diesbezüglich sind Nutzungskonflikte auszuschließen.

Nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von den Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz1 BauGB und vom Monitoring nach §4c BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es besteht auch keine Pflicht zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach §1a Abs 3 Satz 6 BauGB.

2.3 Bebauungsplan Mitterweg II

In Abbildung 4 ist die Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Mitterweg II“ und der Geltungsbereich von Deckblatt 1 zum Bebauungsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes ohne dem Deckblatt 1 umfasst knapp 4.900m².

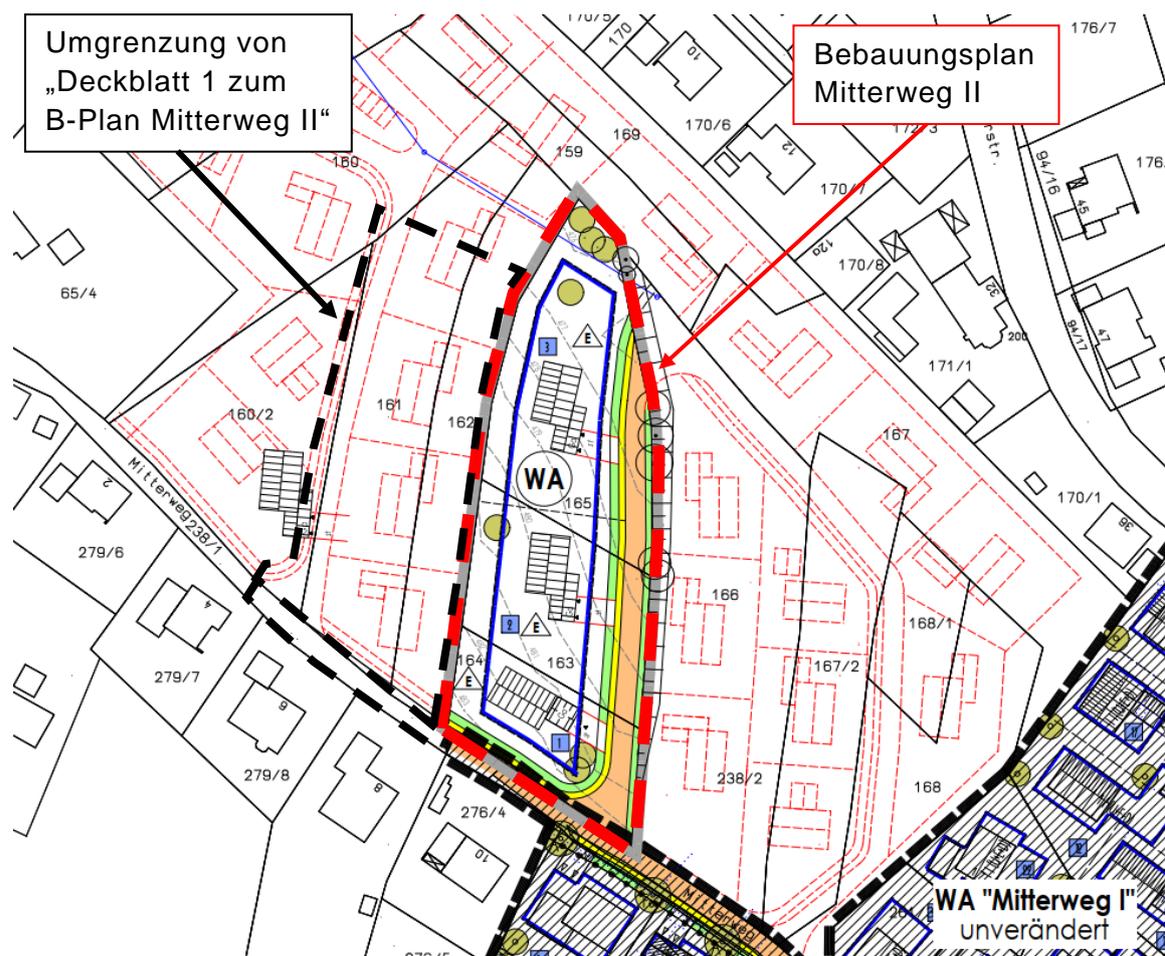


Abbildung 4: Rechtsgültigen Bebauungsplans „Mitterweg II“ (rot gestrichelter Umgriff) mit Umgebung und die Erweiterung des Wohngebietes durch Deckblatt 1 (schwarz gestrichelter Umgriff westlich des B-Plan Mitterweg II), 2023 (Quelle: brunner architekten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie sonstige Kennzeichnungen und hinweisliche Plandarstellungen werden mit wenigen Ausnahmen in das Deckblatt 1 übernommen. Somit wird an dieser Stelle auf die Benennung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verzichtet und auf die Festsetzungen und sonstigen Inhalte des Deckblattes 1 verwiesen.

Hinweislich wurde mit rot gestrichelten Linien ein Planungskonzept zur Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt (siehe dazu auch das städtebauliche Rahmenkonzept in Abb. 8 in Kapitel 3.5).

3 Übergeordnete Planungen und Planungsbindungen

Es ist notwendig, Aussagen anderer verbindlicher und informeller Planungen, die sich auf den Planinhalt des Bebauungsplans auswirken, darzustellen. Dazu gehören verbindliche Planungen, Pläne und Programme wie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalpläne und festgesetzte Wasserschutz- oder naturschutzfachliche bedeutsame Schutzgebiete. Der Flächennutzungsplan und gegebenenfalls informelle Planungen wie Wettbewerbsergebnisse, städtebauliche oder gutachterliche Konzepte, sobald diese einen Mehrwert darstellen, sind in die planerischen Überlegungen miteinzubeziehen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Das Planungsgebiet liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Abb. 5). Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann sowie soll er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren können.

Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen und sozioökonomischen Nachteilen bzw. ist in diesen Räumen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Sie sind vorrangig zu entwickeln. Dieses Vorgehensprinzip gilt z.B. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Stadt Viechtach ist als Mittelzentrum eingestuft.

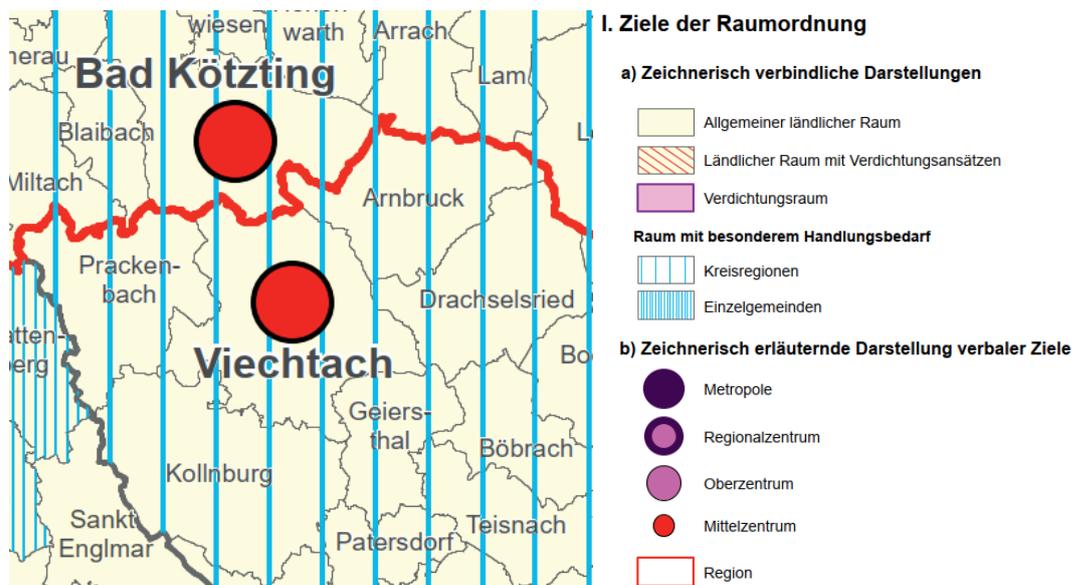


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2018 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2. Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.2 Regionalplan (RP) Donau-Wald

Die Stadt Viechtach ist dem Regionalplan der Region 12 „Donau-Wald“ zugeordnet. Die Stadt liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und entlang einer Entwicklungsachse. Als Mittelzentrum ist Viechtach auch als zentraler Ort einzuordnen, der bevorzugt zu entwickeln ist (Abb. 6).

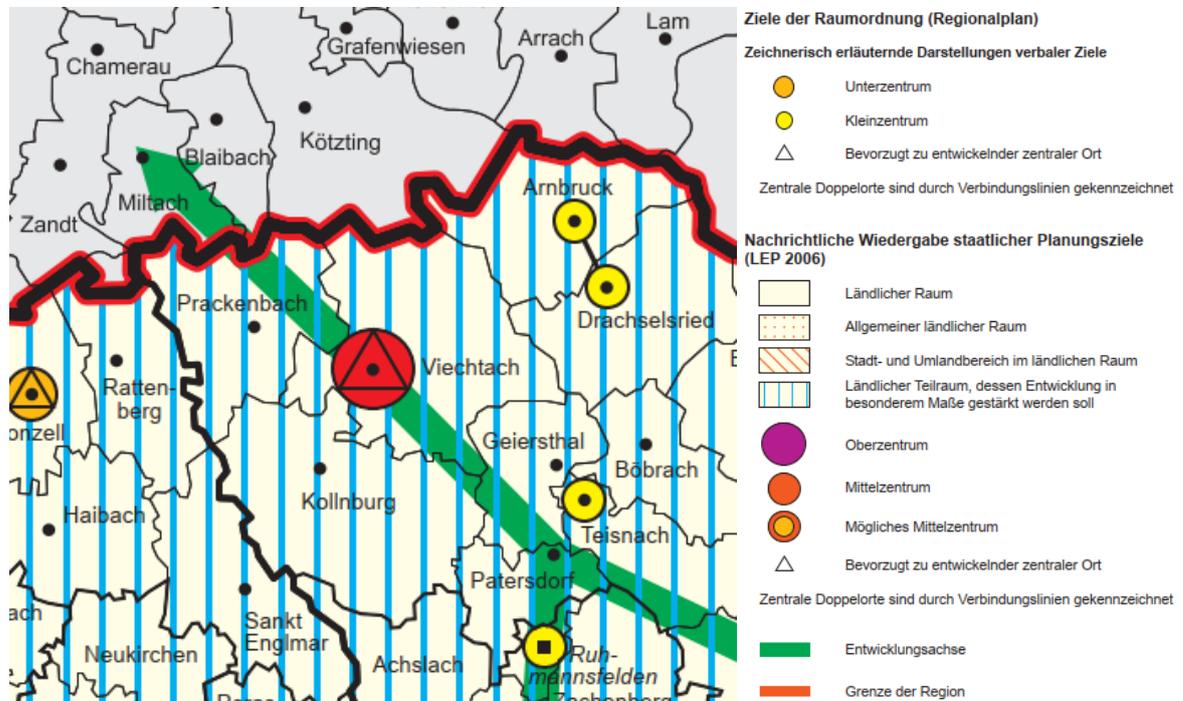


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Donau-Wald dargestellt, Stand 13.04.2019:

A I Leitbild

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

A III Zentrale Orte

2.4 Mittelzentren

2.4.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Viechtach bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum seines Verflechtungsbereichs zu entwickeln

Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereiches,
- die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

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

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

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

3.3 Folgerungen aus dem LEP und RP

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Stadt Viechtach, auf diesen Flächen eine Weiterentwicklung mit Wohnbauflächen voranzutreiben. Für die Stadt Viechtach als Mittelzentrum und bevorzugt zu entwickelndem zentralem Ort, entlang einer Entwicklungsachse, ist anzustreben, Wohngebiete nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. So soll das bestehende Wohngebiete Mitterweg II nach Westen geringfügig erweitert werden. Die Standortvoraussetzungen für diese Erweiterung gegeben und die verkehrliche Erschließung über den bestehenden Mitterweg vorhanden. Diese Planung ist als Erweiterung zu verstehen, ein bestehendes Wohngebiet gemäß der Innenentwicklung und im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung zu erweitern. Bestehenden Schutzgebiete, besondere Merkmale der Landschaft und erholungswirksame Flächen sind im Planungsgebiete und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine Erweiterung auf naturschutzfachlich oder landschaftsplanerisch wertgebenden Flächen ist nicht gegeben.

3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach sind die Flächen von Deckblatt 1 zum Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet, WA „Mitterweg“ dargestellt (Abb. 7). Somit wird das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach mit dem Planungsgebiet (rot gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Stadt Viechtach, ohne Maßstab)

3.5 Informelle Planungen - Rahmenkonzept

2014 wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept für die bauliche Entwicklung der gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Mitterweg und Nußbergerstraße / Pointstraße erarbeitet, die von Siedlungsflächen bzw. von Wohngebäuden umgeben sind (Abb. 8). Ziel dieses Konzeptes war es, einen Plan zu erarbeiten, der die bauliche und verkehrliche Entwicklung im Gesamtzusammenhang darstellt. Durch diese Planung und die mittel- bis langfristige Umsetzung über Bebauungspläne soll eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden werden.

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan nimmt die verkehrliche und baulichen Planung in Richtung Norden gemäß Rahmenkonzept auf.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutz- (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Nationalpark (NP). Es liegt gänzlich im Naturpark Bayerischer Wald, dieses eine Größe von 278.625ha besitzt. Das Planungsgebiet mit ca. 0,42ha wirkt sich somit nicht erheblich auf die Größe und Eigenart des Naturpark Bayerischer Wald aus. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturpark sind somit auszuschließen.

3.7 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen. Auch in der näheren Umgebung sind keine der vorher genannten Gebiete/Flächen vorhanden. Somit ist diesbezüglich mit keinen Restriktionen im Planungsgebiet zu rechnen.

3.8 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Diesbezüglich ist mit keinen Restriktionen zu rechnen.

3.9 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wurde, erhält man eine Übersicht über wertvolle und erhaltenswerte Biotope in Bayern. Meist gehören diese kartierten Biotope zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG. Welche Biotope gesetzlich geschützt sind, sind unter den vorher genannten Paragrafen/Artikel einsehbar.

Im Planungsgebiet und in der direkt angrenzenden Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.

3.10 Artenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen würden. Das Planungsgebiet beziehungsweise diese Flächen wurden bei einer ersten Begehung begutachtet und dementsprechend bewertet. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straßenränder und vorhandenen Bebauung sind Säume und Staudenfluren im geringen Umfang vorhanden. Diese weisen keine wertgebenden Arten und Lebensräume auf, die eine artenschutzfachliche Prüfung erforderlich machen würden.

3.11 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der angrenzenden Umgebung sind keine Boden- Bau- und landschaftsprägende Denkmäler vorhanden. Somit werden keine Denkmäler durch das Planungsgebiet beeinträchtigt werden.

Hinweis zur Auffindung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.12 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet sind keine Aufschüttungen von Altlasten bekannt.

4 Ziele und Inhalte von Deckblatt 1

Die Stadt Viechtach beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitterweg II“ durch Deckblatt 1. Ein bestehendes Wohngebiet soll fortentwickelt werden. Dazu sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt sind, in ein Wohngebiet geändert werden. Diese Deckblattänderung ist als eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Mitterweg II zu verstehen. Als Grundlage für die Erweiterung wird das städtebauliche Rahmenkonzept aus dem Jahre 2014 (Abb. 8) herangezogen und dementsprechend verkehrlich und baulich weiterentwickelt. Somit werden die Lage und Anordnung der Bauparzellen und öffentlichen Verkehrsflächen in das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan übernommen. Eine städtebauliche Fehlentwicklung wird dadurch vermieden. Die Festsetzungen und weitere Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in das Deckblatt 1 übernommen. Das Baugebiet soll einheitlich und homogen gemäß diesen Festsetzungen fortentwickelt werden.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung von Deckblatt 1:

- Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Mitterweg II nach Westen,
- Fortentwicklung gemäß dem städtebaulichen Rahmenkonzept (Abb. 8)
- Einheitliche Weiterentwicklung des Wohngebietes durch Übernahme der Festsetzungen und sonstiger Inhalte des Bebauungsplanes
- angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes bzw. der Grundstücksflächen mit Gehölzen

4.1 Geltungsbereich

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches von Deckblatt 1 richtet nach der Mitwirkungsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen und dem städtebaulichen Rahmenkonzept (Abb. 8).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Deckblatt 1 dem Bebauungsplan Mitterweg II gefolgt und ein allgemeines Wohngebiet, kurz WA festgesetzt. Auch im Flächennutzungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Gestaltung werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Mitterweg II übernommen. So werden beispielsweise die Grundflächenzahl mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6, maximal 2 Vollgeschosse, das Satteldach und eine maximale Wandhöhe von 6,00m festgesetzt. Damit soll ein einheitliches und homogenes Wohngebiet mit den gleichen Festsetzungen entstehen. Derzeit sind zwei neue Wohnbauparzellen mit der Nummer 4 und 5 geplant. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung nur hinweislich dargestellt und ist somit variabel. Die Zufahrten auf die Baugrundstücke

erfolgen über die nach Norden verlaufende öffentliche Verkehrsfläche, die an den Mitterweg angebunden wird. In der Planzeichnung wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Dies soll eine gewisse Flexibilität in der Lage und Ausdehnung der Wohngebäude sicherstellen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich über die bestehende Straße „Mitterweg“ angebunden. Eine neue öffentlich Verkehrsfläche nach Norden erschließt die derzeit geplanten Baufelder mit der Nummer 4 und 5. Am westlichen Rand sind der Verkehrsfläche ein öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) und ein Gehweg festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan) erfolgt im westlichen Geltungsbereich mit einem nach Norden gerichteten Stich ausgehend vom Mitterweg. Im Bereich des Mitterwegs ist Ausrundung der herzustellenden Verkehrsflächen geplant. Aus Osten und Westen kommende Fahrzeuge können in das Planungsgebiet abbiegen.

Das Planungsgebiet nach Osten verlassende Fahrzeuge (Linksabbieger) haben freie Sichtachsen für kommende Verkehrsteilnehmer, insbesondere auch für den Fußgänger- und Radverkehrs, da keine baulichen Anlagen und Gehölze in diesem Bereich geplant sind und auch das Gelände keine wesentlichen Sprünge aufweist. Ein sogenanntes Sichtdreieck nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, kurz RASt 06 wurde in die Planzeichnung hinweislich hinzugefügt, dass dies bestätigt.

Fahrzeuge, die das Planungsgebiet nach Westen in Richtung „Dorfkapelle“ verlassen wollen (Rechtsabbieger), haben derzeit ein eingeschränktes Sichtfeld. Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich im Blick auf das Sichtdreieck zu entfernen und beeinträchtigende Äste der dem Sichtdreieck angrenzenden Bäume müssen bis 4,5m hochentastet werden, um eine freies Sichtfeld der Anfahrsicht sicherzustellen.

Da bei der Ausfahrt für die Rechtsabbieger eine Kuppe vorhanden ist und die Sichtbarkeit auch auf Grund der fehlenden Annäherungssicht eingeschränkt ist, ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite, z.B. in der Nähe des bestehenden „Stromkasten“ auf öffentlichem Grund für die Rechtsabbieger ein beschlagfreier Verkehrsspiegel anzubringen. Somit kann ein guter Einblick in den abfallenden Straßenverlauf des Mittweges sichergestellt werden. Eine Verschiebung der Verkehrsflächen nach Osten ist nicht erforderlich, wenn für die Rechtsabbieger die Gehölze im Sichtdreieck entfernt und hochentastet werden und ein Spiegel angebracht wird.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Geltungsbereiches kann auf Grund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und dem Mitterweg als gesichert angesehen werden.

4.5.2 Brandschutz

Löschwasserversorgung

Mit den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nach Norden, ausgehend vom Mitterweg sind auch Leitungen und Löschwassereinrichtungen (z.B. Hydranten) geplant. Somit kann von einer Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße ausgegangen werden. Die erforderlichen Grundversorgung gemäß DVGW Merkblatt W 405 und ein Laufweg von ca. 100m zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle sind in der weiterführenden Planung zu beachten. Die Errichtung einer solchen Löschwasserentnahmestelle ist am Ende der geplanten Erschließungsstraße möglich. Für die Umsetzung der Löschwasserversorgung ist die Stadt Viechtach verantwortlich.

Zufahrten und Wendemöglichkeiten

Die Erreichbarkeit der freien Bauparzellen für die Fahrzeuge der Feuerwehr ist über öffentliche Straßenverkehrsflächen gegeben.

Eine Errichtung von Wendekreisen am Ende der vorhandenen öffentlichen Stichstraßen mit einem Durchmesser von 18,5m ist bei den geplanten Verkehrsflächen nicht möglich. Auch die Planung von ausreichend dimensionierten Wendehämmern auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht möglich. Begründet wird dies durch das noch nicht gänzlich umgesetzte Rahmenkonzept der unbebauten Flächen (siehe Abbildung 8 der Begründung). Darin ist eine Umfahrung mit verkehrlicher Wendeanlage („Schleife“) und Grünflächen geplant. Eine Errichtung einer Wendeanlage am Ende der Verkehrsfläche ist auch im Zuge eines Rückbaus städtebaulich nicht sinnvoll und auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragbar. Bei einer Erweiterung des Baugebietes nach Norden wird die vollständige Erschließung dieses westlichen Baugebietes wahrscheinlich. Die geplanten Bauparzellen sind auf einer Länge von 50m der geplanten Verkehrsflächen erreichbar. Somit ist eine zusätzliche Wendemöglichkeit nicht erforderlich. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich, dass die Zufahrten auf die Baugrundstücke einen freien Mindestabstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 5,0m einhalten müssen und auch diese Zufahrten nicht eingefriedet werden dürfen. Dies beinhaltet eine weitere Wendemöglichkeiten der Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Baugrundstücken in Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsflächen.

4.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser:

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Lage zum bestehenden Wohngebiet und der Straße „Mitterweg“ als gesichert angesehen werden.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser soll im Planungsgebiet soweit möglich versickern. Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entsorgung des Niederschlagswassers zu erreichen, muss jeder Bauwillige das auf seiner Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer privaten Rückhalteeinrichtung (Regenwasserzisterne o.ä.) sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mind. 6 m³ betragen. Die Einleitung in das städtisch Kanalnetz ist mit maximal bis zu 1l/s zulässig.

4.5.4 Stromversorgung und -leitungen

Die Stromversorgung kann auf Grund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und dem Mitterweg als gesichert angesehen werden.

Folgender Hinweis zur Stromversorgung:

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18m² und 35m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

4.5.5 Abfallentsorgung

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist auf Grund der bestehenden Verkehrsflächen „Mitterweg“ sichergestellt. Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Stichstraße oder Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge handelt, sind die Abfallbehälter entlang des bestehenden Mitterwegs, z.B. südlich des Baugrundstückes mit der Nummer 4 zwischen Hecke und Mitterweg zur Abholung bereitzustellen. Bei einer Umsetzung des Rahmenkonzeptes (siehe Abb. 8 in Kapitel 3.5) und der Herstellung der geplanten Wendemöglichkeit (verkehrsliche „Schleife“ mit Grünflächen) ist eine Abholung der Abfallbehälter vor den jeweiligen Baugrundstücken möglich. Baubedingter Abfall ist sachgerecht zu entsorgen.

4.5.6 Telekommunikation

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist wegen dem bestehenden Wohngebiet und dem Mitterweg sichergestellt.

4.6 Grünordnung

Im Planungsgebiet werden für eine gute Ein- und Durchgrünung folgende grünordnerischen Inhalte und Maßnahmen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen (Außen- und Gartenflächen) sind gärtnerisch anzulegen, zu sichern und zu erhalten, um ein gärtnerisches Erscheinungsbild um die Gebäude und Verkehrsflächen sicherzustellen („Haus mit Garten im Grünen“). Um eine klare Abgrenzung zu den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und zu den bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sicherzustellen, sind entlang der Grundstücksgrenzen Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Zusätzlich sind pro 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche Laubbäume zu pflanzen, die in der Planzeichnung hinweislich als Baumreihe entlang der Verkehrsflächen dargestellt sind. Diese können jedoch auch auf

dem Baugrundstück verteilt werden. Bei der Pflanzung der festgesetzten Gehölze sind heimische, regionaltypische und autochthone Arten zu verwenden, um ein stimmiges Ort-, Landschafts- und Erscheinungsbild zu gewährleisten und einen Beitrag für die heimische Tierwelt zu leisten (z.B. Schaffung von Habitaten, Bereitstellung von Futter und Bestäubung).

Als Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich folgende Maßnahmen nach Schutzgüter sortiert umzusetzen:

Tiere und Pflanzen:

- Aufbau von Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung
- Extensivierung der öffentlichen Grünflächen und des Straßenbegleitgrüns als Wiese
- Verbot der Anlage von Kunstrasen und Stein- bzw. Schottergärten
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten
- Wanderung von Kleintieren möglich, da Abstandsfreihaltung von 15cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante (Zaunsockel sind nicht zulässig)

Wasser:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche, soweit möglich und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten

Landschaftsbild:

- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen/Anlagehöhen
- Festsetzung von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
- Anlage von Heckenstrukturen und Einzelbaumpflanzungen
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten

Boden:

- sachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials und keine Zwischen- und Ablagerung in der freien Landschaft
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken
- naturnahe Gestaltung der Gärten: Be- und Durchgrünung der Baugrundstücke sowie deren dauerhafte Sicherung

4.7 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der

Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

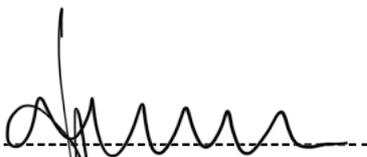
Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Deggendorf, den 23.05.2023

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1
94234 viechtach

metzgergasse 19
94469 deggendorf



Robert Brunner,
Architekt und Stadtplaner

5 Literaturverzeichnis

BauGB – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung

BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 13.03.2024; Bayerische Vermessungsverwaltung

BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand 01.01.2020: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Finanzen

Regionalplan Region 12 – Donau-Wald; Stand 25.06.2014: Herausgeber: Regionaler Planungsverband Donau-Wald

ROG – Raumordnungsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

StBM – Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kurz StMB, Stand Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfadens“

6 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Mitterweg II) im Stadtgebiet von Viechtach, 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Umgrenzung), 2022 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Foto mit Blick über das Planungsgebiet nach Norden ausgehend vom Mitterweg, 2024 (Quelle: brunner architekten)</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Rechtsgültigen Bebauungsplans „Mitterweg II“ (rot gestrichelter Umgriff) mit Umgebung und die Erweiterung des Wohngebietes durch Deckblatt 1 (schwarz gestrichelter Umgriff westlich des B-Plan Mitterweg II), 2023 (Quelle: brunner architekten).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2018 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald).....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 7:Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach mit dem Planungsgebiet (rot gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Stadt Viechtach, ohne Maßstab).....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 8: Rahmenkonzept der Bebauung Mitterweg II mit Geltungsbereich des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan (rot gestrichelte Linie), 2014 (Quelle: brunner architekten)</i>	<i>15</i>