



**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
WA- Allgemeines Wohngebiet  
„Klinikfeld“, Schwarzach**



Entwurf vom 15.02.2023

**VORHABENSTRÄGER :**

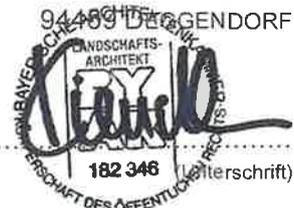
MARKT SCHWARZACH  
HERR 1. BÜRGERMEISTER EDBAUER  
MARKTPLATZ 1  
94374 SCHWARZACH

(Unterschrift)



**VERFASSER :**

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER  
BÜRO FÜR BAUWESEN  
TEL.: 0991 – 37007-0  
AM TEGELBERG 3  
94469 DEGGENDORF



(Unterschrift)



## Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan .....	3
2. Grünordnerische Begründung .....	11
3. Textliche Festsetzungen .....	16
4. Planliche Festsetzungen .....	24
5. Hinweise .....	28
6. Bebauungsplan M 1:1.000	
7. Geländeschnitte M 1:500	



# 1. Begründung Bebauungsplan

## 1.1 Planungsanlass

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat in der Sitzung vom 10.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Klinikfeld“ in Schwarzach beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung und eine Seniorenpflegeeinrichtung zu schaffen.

Am 07. Mai 2021 wurde das „Baulandmobilisierungsgesetz“ von dem deutschen Bundestag angenommen. Dieses beinhaltet u.a. den § 13b BauGB. Dieser eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Danach können Gemeinden Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil für die Gemeinden besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Da der Markt Schwarzach beabsichtigt, diese Vorteile, vor allem das Wegfallen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit einhergehend das Ausweisen von Ausgleichsflächen, in Anspruch zu nehmen, soll für das vorliegende Vorhaben der § 13b angewendet werden.

Der Markt Schwarzach hat das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, mit der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beauftragt.



## 1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Schwarzach. Schwarzach liegt ca. 17 km östlich der Kreisstadt Straubing.

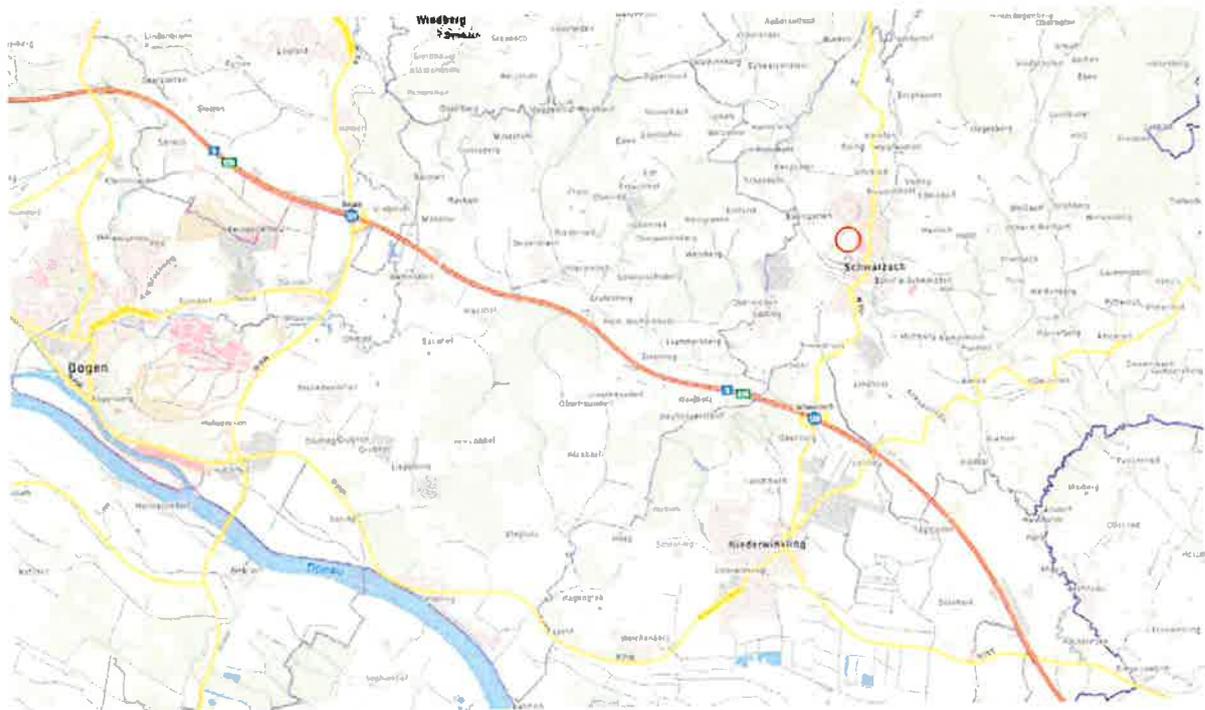


Abb. 1.1 Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt auf den Flurnummern 167/44 und 167/28 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 160, 161, 164, 167/1, und 167/27 Gemarkung Schwarzach.

Die Flächen befinden sich in folgendem Besitzverhältnis:

- 160: Markt Schwarzach
- 161: privat
- 164: Markt Schwarzach
- 167/1: privat
- 167/27: Markt Schwarzach
- 167/28: Pfarrpfündestiftung Schwarzach
- 167/44: privat

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha und soll zu einem Wohngebiet mit 4 Doppelhäusern und 12 Einfamilienhäusern und einer Seniorenpflegeeinrichtung entwickelt werden. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.



### 1.3 Städtebauliche Begründung

Die Marktgemeinde Schwarzach ist mit ca. 2.900 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum sind das Ergebnis der hohen Standortqualität (gute Infrastruktur und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.).

So betrug 2011 die Einwohnerzahl in Schwarzach noch 2734 EW, zum 31.12.2020 waren es bereits 2908 EW.

Die Marktgemeinde strebt jedoch weiterhin eine positive Entwicklung der Bevölkerung an.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits ein Vitalitätscheck von der Gemeinde beauftragt, welcher aktuell bearbeitet wird, mit Ergebnissen ist jedoch erst 2023 zu rechnen. Vorab kann die Situation zu möglichen Entwicklungspotentialen jedoch wie folgt zusammengefasst werden:

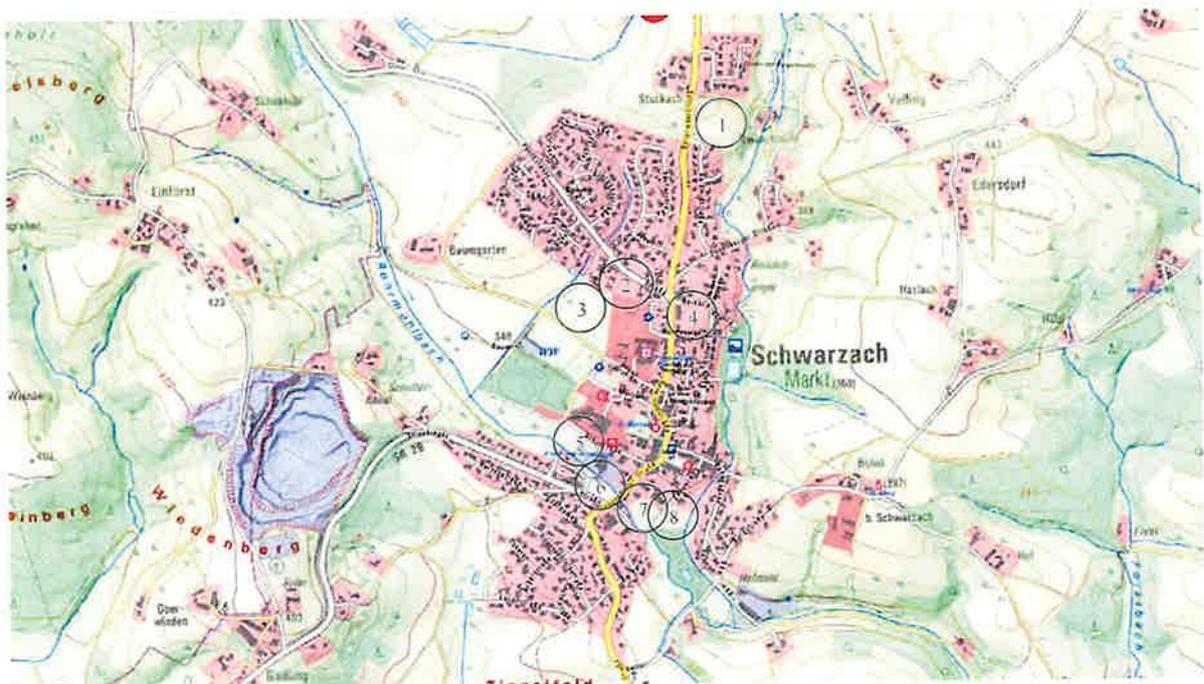


Abb. 1.2 Karte mit möglichen Entwicklungspotentialen

Die in der Karte dargestellten, möglichen Entwicklungsflächen können wie folgt kurz erläutert werden:

1. Bereits gesatzter Bebauungsplan „Schäfflerstraße“, wird aktuell erschlossen
2. Fläche an Penzkofener Straße; in Privateigentum, Verhandlungen 2021 erfolglos
3. Vorliegend überplante Fläche „WA-Klinikfeld“
4. Fläche „Reisachanger“; Bauantrag für 2 MFH liegt im LRA vor
5. Fläche hinter netto- Markt; in Privateigentum, Verhandlungen bisher erfolglos, teils Biotope
6. Fläche wird weiterhin als Festplatz für Gemeinde benötigt
7. Fläche dient teils als Überflutungsbereich, ein Bauantrag für ein MFH auf Teilfläche läuft
8. Fläche wird als Gemeindepark genutzt



Vor dem dargestellten Hintergrund soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher künftig im Norden des Hauptortes bzw. zentral liegen, da andere Ortsgebiete aus den genannten Gründen hierfür ausgeschlossen werden müssen bzw. bereits ebenfalls überplant werden. Zwar soll es auch in Nebenorten ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen, das Hauptaugenmerk liegt jedoch am Hauptort Schwarzach. Vor diesem Hintergrund realisierte die Marktgemeinde in jüngster Zeit bereits Baugebiete, um dringend notwendiges Bauland zu schaffen.

Dass in der Marktgemeinde Schwarzach Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung der zuletzt realisierten Baugebiete, die durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut sind.

Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde. So können gegenwärtig über 100 Interessenten in der gemeindlichen Vormerkliste für Baugrundstücke verzeichnet werden.

Jedoch zeichnet sich nicht nur eine große Nachfrage an Wohnbebauung für junge Familie ab, sondern auch ältere Menschen suchen in Schwarzach nach betreuten Wohnungsmöglichkeiten. So soll in vorliegendem Baugebiet neben der Möglichkeit für Doppelhäuser und Einfamilienhäuser auch eine Seniorenpflegeeinrichtung geschaffen werden. So können ältere Bürger Schwarzachs im Ort bleiben und die bisher bewohnten, im Alter zu groß gewordenen Immobilien dem freien Markt, bzw. jungen Familien zur Verfügung stellen. Somit kann eine organische Dorfentwicklung unterstützt werden.

Jedoch stehen derzeit, wie bereits dargestellt, aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern nur bedingt freie gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung. Diesem anhaltenden Siedlungsdruck will die Marktgemeinde durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes begegnen.

Die Marktgemeinde Schwarzach hat neben dem vorliegenden Bebauungsplan „WA Klinikfeld“ aktuell den Bebauungsplan „Schäfflerstraße“ als Satzung beschlossen, um den Wohnlandbedarf decken zu können. Dieser wird aktuell erschlossen.

Weitere, vereinzelte Baulücken stehen dem Markt jedoch wie erläutert nur bedingt zur Verfügung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist.

Die Möglichkeit, unbeplante Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu entwickeln, scheiterte bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Schwarzach zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke und betreutes Wohnen in einer Seniorenpflegeeinrichtung erforderlich.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein 2,3 ha großes Gebiet am westlichen Ortsrand von Schwarzach. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 12 Einzelhäuser, 4 Doppelhäuser und einer Seniorenpflegeeinrichtung vor.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kaufinteressierten zu entsprechen, bzw. um auch sorgsam mit Grund und Boden umzugehen, wurden sowohl Parzellen für Einfamilienhäuser als



auch Parzellen für Doppelhäuser in unterschiedlichen Größen geplant. Auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wurde aufgrund der jüngsten Entwicklungen im Ortskern von Schwarzach (Fertigstellung von 2 Mehrfamilienhäusern im Ortskern durch private Investoren, bzw. befinden sich 3 Mehrfamilienhäuser aktuell im Bau) bewusst verzichtet.

Den Planungsbereich umfasst ein Teilbereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche der Flurnummern 167/44 und 167/28, und Teilbereiche der Flurnummern 160, 161, 164, 167/1 und 167/27 Gemarkung Schwarzach.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine möglichst dichte Baustruktur mit grundsätzlich eher kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst. Durch dieses Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Doppelhaus und Einzelhaus) wird es zudem mehreren Käuferschichten ermöglicht, hier Wohneigentum zu schaffen.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende, unmittelbar im Norden angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich somit an den Siedlungsbestand an, dadurch sind Infrastruktureinrichtungen teils im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.



Abb. 1.3: Luftbild vom westlichen Ortsrand von Schwarzach und dem geplantem Baugebiet (rot)

Auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll somit der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Es soll mit dem Baugebiet kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, hiermit lediglich ein Teil des tatsächlich bestehenden Bedarfes gedeckt werden.



## 1.4 Immissionsschutz

### Schallschutz

Es befindet sich keine vielbefahrene Straße in der Nähe des Geltungsbereiches. Lärmintensives Gewerbe befindet sich ebenfalls nicht im Umfeld des Geltungsbereiches.

Im Süden befindet sich der Friedhof, bzw. die Friedhofserweiterungsfläche. Dahinter, ca. 150 m entfernt vom geplanten Baugebiet befindet sich der Hauptplatz/ Trainingsplatz des Sportvereins. Zwar finden hier regelmäßig (3- 4 mal pro Woche) Spiele mit ca. 50 – 150 Zuschauern statt, dies jedoch i. d. R. zwischen 13.00 und 18.00 Uhr.

Trainingsbetrieb findet auch außerhalb dieser Zeiten statt, jedoch ist hier nicht mit erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen.

Vor diesen Hintergründen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

### Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (sehr breiter Grünstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche, festgesetzte Hecken) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.

## 1.5 Erschließung

### Verkehr:

Das gesamte Baugebiet wird bzgl. der Verkehrserschließung in 2 Teile aufgeteilt. Während der südliche Teil, also die geplante Seniorenpflegeeinrichtung, über eine Verlängerung der Dekan-Graf- Straße erfolgt, wird der nördliche Teil, also das eigentliche Wohngebiet, von der Penzkofener Straße her mit einer neuen Straße über die Flurnummern 161 und 167/1, Gemarkung Schwarzach erschlossen. So führt eine 5,50 m breite Straße von der Penzkofener Straße über die genannten Flurgrundstücke zum eigentlichen Baugebiet. Innerhalb des Baugebietes wird der Querschnitt der Straße geändert, die eigentliche Straße wird auf 4,50 m reduziert und wird von einem 2,30 m breiten Streifen begleitet, welcher teils als Grünstreifen, teils für Längsparker genutzt wird.

Die Verlängerung der Dekan- Graf- Straße orientiert sich mit einer Breite von 4,50 m an der bestehenden Straße.

### Gehwege/ Fußgängerverbindungen

Bei der Zufahrt ins geplante Baugebiet sowie bei der Straße im Baugebiet selbst wurde bewusst auf einen begleitenden Gehweg verzichtet, da hier mit keinerlei Durchfahrtsverkehr zu rechnen



ist. Um jedoch die fußläufige Anbindung des Baugebietes an die Umgebung bestmöglich zu gestalten, wurden Fußwege nach außen geplant. Aufgrund der wichtigen Funktion des bestehenden Weges im Süden für die Naherholung wurde hier die Straße mit einem begleitenden Gehweg geplant.

**Schmutzwasser:**

Das gesammelte Schmutzwasser kann über eine bestehende Leitung der gemeindliche Mischwasserleitung (DN400, Steinzeug), welche westlich des Baugebietes verläuft, zugeführt werden.

**Oberflächenwasser:**

Westlich des Baugebietes verläuft ein namenloser Graben, welcher nach ca. 320 m in den Rohrmühlbach mündet. Geplant ist, das Oberflächenwasser des gesamten Baugebietes an der tiefsten Stelle im Westen des Geltungsbereiches zu sammeln, und von dort gedrosselt an den namenlosen Graben abzugeben. Hierfür werden parallel zu vorliegender Bauleitplanung die Unterlagen für ein Wasserrechtsverfahren erarbeitet.

**Wasser:**

Es erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Im Geltungsbereich verläuft aktuell eine Wasserleitung, welche im Zuge der Bauarbeiten in den künftigen Straßenkoffer umverlegt wird. Die detaillierte Trassenführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung erarbeitet.

**Strom/Telefon:**

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

**Abfallentsorgung:**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Straubing.



## 1.6 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche als gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünfläche dargestellt. Des Weiteren berührt der Geltungsbereich eine Fläche, welche als Obstwiese dargestellt ist. Aufgrund der Anwendung des § 13 b ist jedoch eine Entwicklung als Wohngebiet in diesem Bereich möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch den Bebauungsplan wird der westliche Teil des Geltungsbereiches als gliedernder Grünzug gesichert.

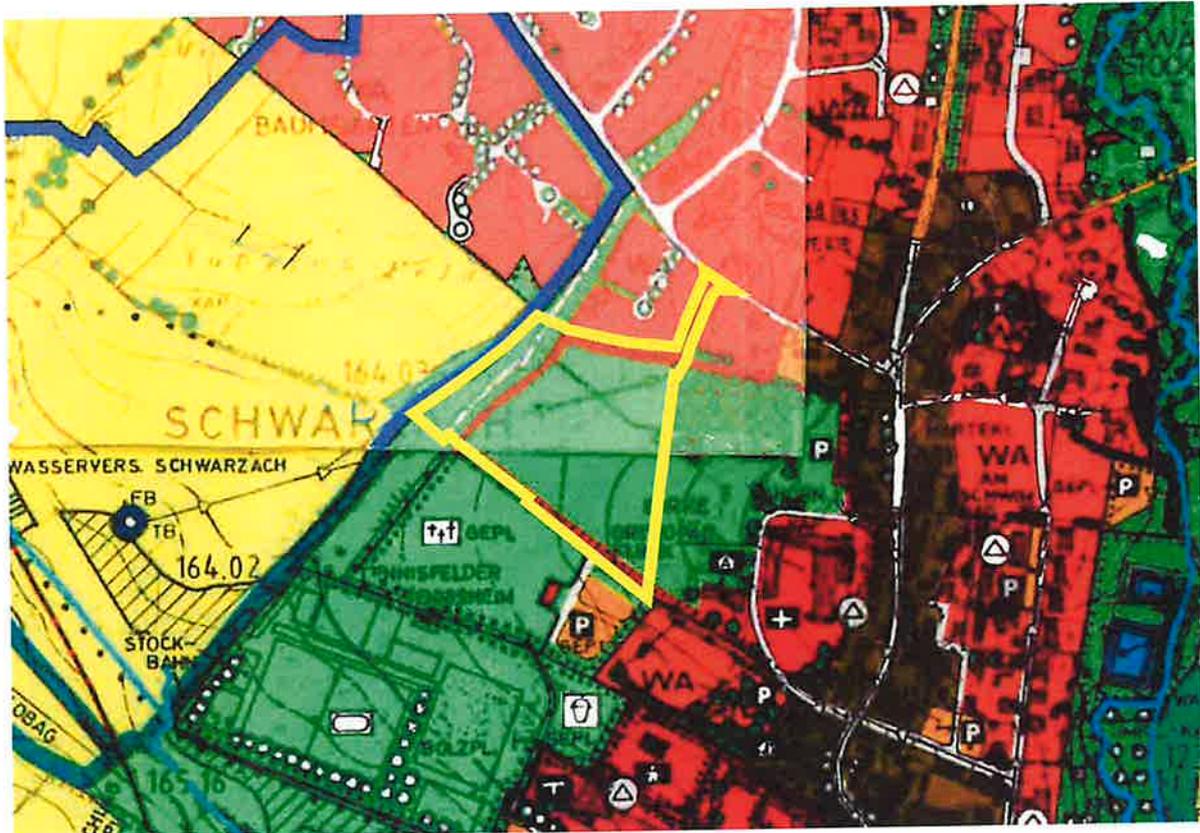


Abb. 1.4: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Baugebietes (gelb)



Deggendorf, den 15.02.2023  
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**  
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: [lb@kiendl-moosbauer.de](mailto:lb@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)





## 2. Grünordnerische Begründung

### 2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

#### 2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und liegt auf den Flurnummern 167/44 und 167/28 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 160, 161, 164, 167/1, und 167/27 Gemarkung Schwarzach. Er befindet sich im Westen der Marktgemeinde Schwarzach.

Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an, im Norden Wohnbebauung, im Osten ein medizinisches Versorgungszentrum/ eine Fachklinik bzw. die dazugehörigen Grünflächen und im Süden der Friedhof, bzw. die Erweiterungsfläche des Friedhofes und im Südwesten eine Fläche des Sportvereins Schwarzach.



Abb. 2.1 Luftbild mit dem Geltungsbereich (gelb)



Abb. 2.2: Drohnenbild, Blickrichtung Nord/ Nordost

### 2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des eigentlichen Baugebietes wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Bereich zwischen den Flurnummern 161 und 167/1 befindet sich eine Rodungsfläche von dem einst vorhandenen, gliedernden Grünzug. Die Fläche der Zufahrt, Fl.Nr. 161, wird als Grünland genutzt. Die Fläche nach Westen hin ist ein öffentlicher Grünzug, der als solches erhalten und gesichert werden soll.

Schutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.



Abb. 2.3: Rodungsfläche zw. Grundstücken

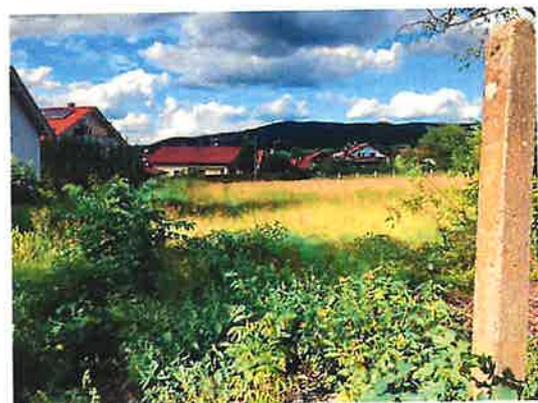


Abb. 2.4: Grünland im Bereich d. gepl. Zufahrt



### 2.1.3 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Westhang. Der Geltungsbereich umfasst eine Höhendifferenz von ca. 9 m.



Abb. 2.5: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

## 2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Eingrünung durch private 2-reihige Hecke im Süden und Westen zur freien Landschaft
- Straßenbegleitender Grünstreifen
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken
- Verbot von Zaunsockel und Zäunen bis zum Boden
- Festsetzung von versickerungsfähigen Stellplätzen und Garagenvorplätzen
- Erhalt und Schutz, bzw. Stärkung des Grünzugs im Westen
- Schutz des angrenzenden Grabens während der Bauphase

### 2.3 Artenschutzrecht

Da der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei relevante, ökologisch wertvolle Strukturen aufweist bzw. zerstört, wurde auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.



## 2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Wohngebiet reagiert die Marktgemeinde Schwarzach auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet bzw. für ein Pflegeheim nur begrenzt zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dringend erforderlich, um sowohl junge Familien als auch Senioren in der Region zu halten. Vor allem auch wegen der zentralen Lage und den verschiedenen Wohnformen handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Baugebietes erscheint hierfür äußerst günstig, da es direkt an bebaute Flächen angrenzt und sehr zentrumsnah ist.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Da es sich hier überwiegend um landwirtschaftliche Flächen handelt und keine relevanten, ökologisch wertvolle Strukturen weichen müssen, kann die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes jedoch als hinnehmbar beurteilt werden.

Um zusätzlich zu den eigentlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Bauparzellen die unvermeidbaren Eingriffe bzgl. dieses Schutzgut auszugleichen, wurden Festsetzungen getroffen, um den bestehenden Grünstreifen im Westen mit einer Baumreihe zusätzlich zu stärken.

### Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, zumal es sich um eine leichte Hanglage handelt.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. eingetragen.

### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegt ein namenloser Graben als oberirdischen Gewässer vor, welcher durch die Festsetzungen entsprechend gesichert wird. Weitere Gewässer liegen nicht vor.

### Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild

Die Fläche grenzt überwiegend an überbaute Flächen an. Nach Westen hin, zum Übergang in die freie Landschaft, wird der öffentliche Grünzug als solcher erhalten und gestärkt.

### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Umfeld liegen keine Denkmäler bzw. Baudenkmalern vor.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.



## 2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Marktgemeinde Schwarzach ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

## 2.6 Planungsalternativen

### 2.6.1 Standortalternativen

Aufgrund der zentrumsnahen Lage erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Marktgemeindegebiet Schwarzach zur Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser und einem Seniorenheim. Weitere, städtebaulich günstig erscheinende Flächen scheidern momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung aus oder werden aktuell bereits erschlossen.

### 2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie in Punkt 1.6 bereits erwähnt, sieht der aktuelle Flächennutzungsplan die Fläche als gliedernde Grünfläche vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden würde.

## 2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der bestehenden, zu erhaltenden Gehölze im öffentlichen Raum bzw. des angrenzenden Grünzugs im Westen sowie auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, auch auf privaten Grundstücken beschränken.



Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: [ib@kiendl-moosbauer.de](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)



Deggendorf, 15.02.2023

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt



## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 WA-1 Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

#### 3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

- 3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Pro Gebäude „Einzelhaus“ sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 3.1.1.2 Abstandsflächen  
Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten
- 3.1.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe  
Als Wandhöhe gilt bei traufständigen Gebäuden das Maß der Gebäudemitte des Hauptgebäudes an der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Doppelhäuser sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.  
Bei giebelständigen Gebäuden zählt die mittlere Höhe der beiden Traufhöhen an den Hausecken der straßenzugewandten Gebäudekante.  
Festgesetzt werden zwei Vollgeschoße
- 3.1.1.4 Bauweise  
Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO

#### 3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

##### 3.1.2.1. Hauptgebäude (Einzelhaus und Doppelhaus)

**Dach:**

Dachform: Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer

Dachneigung: 16°-34°

Dachgauben: zulässig, wenn die Vorderansicht je Gaube nicht mehr als 2,0 m breit ist. Die Dachgaube muss mind. 1,5 m von der Giebelmauer entfernt sein und mit dem First mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton, rot bis rotbraun und anthrazitfarbenen Tönen; verglaste Teilbereiche sind zulässig.

Dächer mit Zink- Blei- oder Kupferdeckung sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaik: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung auf der Dachfläche. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.



**Baukörper:**

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite  
 Traufseitige Wandhöhe: max. 6,5 m  
 Doppelhäuser sind in ihrer Fassade symmetrisch zu gestalten.

3.1.2.2 Nebengebäude (NG)/ Garagen

**Dach:**

Dachform: wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Gründächer  
 Dachdeckung: wie Hauptgebäude; bei Flachdach: Metalldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Substrataufbau; Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig  
 Dachneigung: wie Hauptgebäude, bzw. Flachdach

Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen um bis zu 3 m überschritten werden

**Baukörper:**

Wandhöhen: max. 3,00 m

3.1.2.3 Garagenvorplätze/ Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.  
 Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m und max. 6 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.  
 Für die Garagenvorplätze und Stellplätze (private und öffentliche) sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Gelände zulässig.

3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,20 m hohe, naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen und lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.
- Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen nicht zulässig.



### 3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Wohngebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
  - Ansonsten sind Aufschüttungen wie folgt zulässig: 0,5 m
  - Abgrabungen sind wie folgt zulässig: 0,5 m
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Geländemodellierungen sind so zu bewerkstelligen, dass diese sich im Bereich der Grenze zu den benachbarten Grundstücken wieder an das Urgelände anpassen, so dass keine Benachteiligung angrenzender Grundstücke entsteht. Mauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Diese sind ausreichend ins eigene Grundstück zu rücken, um die Mauer auf dem eigenen Grundstück von unten warten zu können.
  - Stützmauern sind bis max. 1,0 m Ansichtshöhe, als Naturstein- oder Trockenmauer begrünt z.B. durch Kletterpflanzen zulässig.
  - Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Gehweg) sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m gemessen vom Straßenniveau zulässig und müssen entlang der Grundstücksgrenzen mindestens um 1,00 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein sowie mit einer Vorpflanzung (z.B. Hecken und Sträucher aus standortheimischen Gehölzen gemäß Punkt 3.2.5) zu versehen.
  - Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

### 3.1.3 Sonstige Festsetzungen

#### 3.2.3.1 Sonnenenergie

Zur Schonung der Ressourcen müssen verpflichtend Solaranlagen z.B. f. Warmwasseraufbereitung oder vergleichbare Systeme verbaut werden.



## 3.2 WA-2 Wohngebiet für Seniorenpflegeeinrichtung

### 3.2.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

#### 3.2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 3.2.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten

#### 3.2.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: Es gilt das Maß ab Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, jeweils für den westlichen Bereich „Höhenbezugspunkt West“ (vgl. Planzeichen Ziff. 4.3.2) und für den östlichen Bereich der „Höhenbezugspunkt Ost“ (vgl. Planzeichen Ziff. 4.3.3). Als Trennung der Bereiche wird die Trennlinie unter Ziff. 4.6.9 festgesetzt.

#### 3.2.1.4 Bauweise

geschlossene Bauweise (g) entsprechend § 22 (2) BauNVO

### 3.2.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

#### 3.2.2.1 Hauptgebäude (Einzelhaus und Doppelhaus)

##### **Dach:**

Dachform: Satteldach, für untergeordnete Anbauten auch Flachdach

Dachneigung: 15°-25°

Dachgauben: unzulässig

Dachdeckung: Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton, rot bis rotbraun und anthrazitfarbenen Tönen

Dächer mit Zink- Blei- oder Kupferdeckung sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaik: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung auf der Dachfläche. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

##### **Baukörper:**

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite

Traufseitige Wandhöhe: 11,5 m:

#### 3.2.2.2 Nebengebäude (NG)/ Garagen

##### **Dach:**

Dachform: wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Gründächer



Dachdeckung:	wie Hauptgebäude; bei Flachdach: Metaldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Substrataufbau; Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig
Dachneigung:	wie Hauptgebäude, bzw. Flachdach

#### **Baukörper:**

Wandhöhen: max. 3,50 m

#### 3.2.2.3 Stellplätze

Die GaStellV sieht für Altenwohnheime/ Altenheime 1 Stellplatz je 12 bzw. 15 Betten vor. Da dies erfahrungsgemäß knapp bemessen ist, werden in vorliegendem Entwurf bewusst zusätzliche Parkplätze vorgesehen, bzw. festgesetzt.

Für die Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

#### 3.2.2.4 Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Gelände zulässig.

#### 3.2.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Zufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,20 m hohe, naturbelassene oder hell lattierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen und lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.
- Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen nicht zulässig.

#### 3.2.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind wie folgt zulässig: 1,50 m
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Geländemodellierungen sind so zu bewerkstelligen, dass diese sich im Bereich der Grenze zu den benachbarten Grundstücken wieder an das Urgelände anpassen, so dass keine Benachteiligung angrenzender Grundstücke entsteht. Mauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Diese sind ausreichend ins eigene Grundstück zu rücken, um die Mauer auf dem eigenen Grundstück von unten warten zu können.
- Stützmauern sind bis max. 1,25 m Ansichtshöhe, als Naturstein- oder Trockenmauer begrünt z.B. durch Kletterpflanzen zulässig.
- Zum Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Bezug zum Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.



### 3.2.3 Sonstige Festsetzungen

#### 3.2.3.1 Sonnenenergie

Zur Schonung der Ressourcen müssen verpflichtend Solaranlagen z.B. f. Warmwasseraufbereitung oder vergleichbare Systeme verbaut werden.

### 3.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

#### 3.3.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

##### **ALLGEMEINES**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.3.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.3.6 beschriebenen Arten.

Für Gehölze, freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt:

Pflanzabstand: 1,50 m

Pflanzenqualitäten:

##### Bäume I. Ordnung:

Bäume in öffentl. Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm  
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm  
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume: Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

#### 3.3.2 Grünordnerische Elemente

- **Private Grünflächen WA1:** Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt eines standortgerechten und heimischen großkronigen Laubbaumes oder Hochstammobstbaumes festgesetzt. Die bereits planlich festgesetzten Gehölze können angerechnet werden.
- **Private Grünflächen WA2:** Für den Bereich des Seniorenheimes wird die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von 13 standortgerechten und heimischen großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Die bereits planlich festgesetzten Gehölze können angerechnet werden. Während die Gehölze der Baumreihe an der Straße in der Grundstruktur als Baumreihe festgesetzt sind, können die Lage der 3 restlichen Gehölze variiert werden.
- **Ortsrandeingrünung:**  
Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 80 % der Länge



der jeweiligen Grundstücke unter Verwendung der in Punkt 3.3.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Westen.

▪ **Baumreihen:**

Entlang des bestehenden Grünzuges im Westen sowie entlang der neu zu errichtenden Straße im Süden sind entsprechend den Planeintragungen Baumreihen zu pflanzen.

Um die Umsetzung der Eingrünung zu gewährleisten, ist für die jeweiligen Bauparzellen auf Ebene der Baugenehmigung ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.3.3 Verbot von Streusalz, Pestiziden und Mineraldünger

- Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Streusalz, Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser unzulässig.

3.3.4 Öffentliche Wiesenflächen

- Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen.

Folgende Schnittzeitpunkte werden für diese Flächen festgesetzt:

1. Schnitt ab Mitte Juni und 2. Schnitt von September bis Oktober

3.3.5 Zu verwendende Gehölze

**a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:**

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

**b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;

Zwetschge: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;

Walnuss: als Sämling

**c) Auswahlliste Sträucher:**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



### 3.3.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### 3.3.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln, zu puffern, und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Hierzu wird parallel zur Bauleitplanung ein Wasserrechtsverfahren erstellt.

### 3.3.8 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauparzelle der Seniorenpflegeeinrichtung ist auf Ebene der Baugenehmigung ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan anzufertigen.

### 3.3.9 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..

### 3.3.10 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 3.3.11 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstraßen ist folgendes zu beachten: Statt langwellige, blauweiße LED-Lampen, sind warm-weiße LEDs einzusetzen. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.

Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden. Die Lichtstrahlung soll nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlt werden.

### 3.3.12 Grüne Gärten

Gärten sind flächig mit begrüntem Oberboden (z.b. als Rasen oder Wiese) zu gestalten, die Gestaltung als Kies- oder Steingarten mit nur vereinzelt Pflanzen ist unzulässig.



## 4. Planliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1



WA 1: Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser

Grund- und Geschossflächenzahl:

maximale GRZ= 0,35

maximale GFZ= 0,60

II max. 2 Vollgeschosse

4.2.2



WA 2: Wohngebiet für Seniorenwohnheim

Grund- und Geschossflächenzahl:

maximale GRZ= 0,45

maximale GFZ= 1,4

III max. 3 Vollgeschosse

4.2.3



Hauptgebäude Einzelhaus, vorgeschlagener Standort

4.2.4



Hauptgebäude Doppelhaus, vorgeschlagener Standort

4.2.5



Garagen, vorgeschlagener Standort

### 4.3 Bauweise, Baugrenzen

4.3.1



Baugrenze

4.3.2



Höhenbezugspunkt „West“ für Seniorenpflegeeinrichtung auf 358 m ü. NN

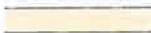
4.3.3



Höhenbezugspunkt „Ost“ für Seniorenpflegeeinrichtung auf 361 m ü. NN



#### 4.4 Verkehrsflächen

- 4.4.1  öffentl. Erschließung ohne Gehweg im Norden:  
Straße: 5,50 m
- 4.4.2  öffentl. Erschließung mit Gehweg im Süden:  
Straße: 4,50 m, Gehweg: 1,50 m
- 4.4.3  öffentl. Erschließung im Baugebiet:  
Straße: 4,50 m  
Grünstreifen/ öffentliche Stellplätze: 2,30 m
- 4.4.4  private. Erschließung mit möglichen Stellplätzen im Süden
- 4.4.5  öffentliche Wege, geplant
- 4.4.6  öffentlicher Weg, Bestand

#### 4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

- 4.5.1  Bestehende, zu erhaltende Gehölze
- 4.5.2  Zu pflanzender Einzelbaum bzw. Obstgehölz mit vorgegebenen Standort entsprechend 3.3.2. Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.5 a angegeben.
- 4.5.3  Zu pflanzender Einzelbaum bzw. Obstgehölz mit Standortvorschlag entsprechend 3.3.2. Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.5 a und b angegeben.
- 4.5.4  Natürliche Hecke, privat  
Im Bereich nach Westen sind 2-reihige, 3 m breite heimische Hecken entsprechend 3.3.2 zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.5 b und c angegeben.
- 4.5.5  Private Grünfläche



4.5.6  Öffentliche Grünfläche

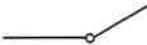
#### 4.6 Sonstige Planzeichen

4.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.6.2  Garagenzufahrten, nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.

4.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

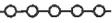
4.6.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen

4.6.5  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

4.6.6 167/28 Flurstücknummern

4.6.7  bestehende, umzuverlegende Wasserleitung

4.6.8  Trennlinie zwischen WA1 und WA2

4.6.9  Trennlinie in WA2 für die Zuordnung des Baufensters für Höhenbezugspunkte „West“ und „Ost“

4.6.10  Höhengichtlinien Abstand 0,5 m



#### 4.6.11 Nutzungsschablonen:

WA1	o
0,35	0,6
6,5 m	II

WA1 = Wohngebiet f. Einzel- und Doppelhäuser  
o = offene Bauweise

0,35 = maximal zulässige GRZ  
0,6 = maximal zulässige GFZ

6,5 m = max. Wandhöhe (z. Urgelände)  
II = Anzahl zulässiger Vollgeschoße

WA2	g
0,45	1,4
11,5 m	III

WA2 = Wohngebiet f. Seniorenwohnheim  
g = geschlossene Bauweise

0,45 = maximal zulässige GRZ  
1,4 = maximal zulässige GFZ

11,5 m = max. Wandhöhe (z. Höhenbezugspunkt)  
III = Anzahl zulässiger Vollgeschoße



## 5. HINWEISE

### 5.1 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gepuffert und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren vorhanden.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- \* Gründach auf Nebengebäude
- \* Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch oder oberirdisch)

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

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl usw.) ist die Anlagenverordnung –AwSV - einschlägig.

### 5.2 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

### 5.3 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Markt Schwarzach unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.



#### 5.4 **Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung**

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

#### 5.5 **Denkmalpflege**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, jedoch ist es nicht grundsätzlich auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Straubing oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es gelten folgende gesetzlichen Grundlagen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 5.6 **Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten**

Aufgrund der Hanglage des Vorhabensgebiets wird auf die grundsätzliche Problematik hingewiesen.

#### 5.7 **Angrenzende Landwirtschaft**

- Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind 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.

- Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.

#### 5.8 **Regenwassernutzung**

Für anfallendes Dachflächenwasser wird auf die mögliche Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Freiflächenbewässerung und/oder Toiletten-



spülung hingewiesen. Das dient neben dem Schutz vor den Auswirkungen von Extremniederschlägen auch dem Schutz der Wasserversorgung in Trockenperioden.

#### 5.9 Grundwasserwärmepumpen

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.



Deggendorf, 15.02.2023

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**  
Ingenieure für Bauwesen

Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: [lb@kiendl-moosbauer.de](mailto:lb@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA „KLINIKFELD“

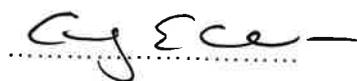
## 8. Verfahrenshinweise

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom 10.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzach, den 22.02.2023

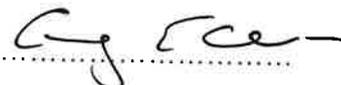


Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 2. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM MARKTGEMEINDERAT

Mit Beschluss vom 14.09.2022 wurde vom Marktgemeinderat der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Auslegung veranlasst.

Schwarzach, den 22.02.2023



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2022 bis 24.11.2022 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarzach, den 22.02.2023

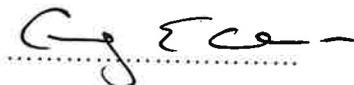


Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN ZUM ENTWURF

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Schwarzach, den 22.02.2023

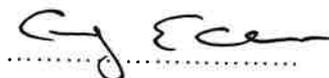


Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 5. ABWÄGUNGS- UND ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS (VERKÜRZT)

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung am 14.12.2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Behörden geprüft und abgewogen. Eine erneute, verkürzte Auslegung wurde beschlossen.

Schwarzach, den 22.02.2023



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA „KLINIKFELD“

## 6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN ZUM ENTWURF

Das Landratsamt Straubing-Bogen sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurden mit Schreiben vom 05.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Schwarzach, den 22.02.2023



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

## 7. ABWÄGUNG

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung am 15.02.2023 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Schwarzach, den 22.02.2023



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

## 8. BESCHLUSS / SATZUNG

Der Markt Schwarzach hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates Schwarzach vom 15.02.2023 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den 22.02.2023



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

## 9. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Schwarzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft und ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und §§ 214,215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schwarzach, den 24.02.2023



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

