



**GEMEINDE  
STEPHANSPOSCHING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

## **ERGÄNZUNGSSATZUNG „FREUNDORF“**

**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Stephansposching  
Landkreis Deggendorf  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom .....  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Stephansposching  
vertr. durch Frau  
Erste Bürgermeisterin Jutta Staudinger

Deggendorfer Str. 6  
94569 Stephansposching

Fon: 09935/9500-0  
Fax: 09935/9500-99  
Mail: [poststelle@stehansposching.de](mailto:poststelle@stehansposching.de)

.....  
Jutta Staudinger  
Erste Bürgermeisterin

### **Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Aufstellungsverfahren

**Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Stephansposching hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung beschlossen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... Eine erneute, verkürzte Auslegung erfolgte von ..... bis .....

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Stephansposching, den .....

Die Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Stephansposching hat mit Beschluss vom ..... die Satzung in der Fassung vom ..... beschlossen.

Stephansposching, den .....

Die Bürgermeisterin

**Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stephansposching, den .....

Die Bürgermeisterin

**Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Stephansposching, den .....

Die Bürgermeisterin

## 1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Stephansposching beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteilen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Freundorf.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1076, 1076/2 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 1075/1, alle Gmkg. Michaelsbuch eine Gesamtgröße von ca. 5.285 m<sup>2</sup>. Hier soll Baurecht für vier weitere Wohnhäuser mit Doppelgaragen geschaffen werden, wovon innerhalb der Baugrenze auf Parzelle Fl. Nr. 1075/1 max. ca. 820 m<sup>2</sup> und auf den Fl. Nrn 1076 und 1076/2 für zwei Gebäude max. 918 m<sup>2</sup> für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Freundorf. Die nach Westen, Süden und Osten angrenzenden Flurstücke sind bebaut, nach Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 14.08.2023 – ohne Maßstab

## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stephansposching ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als Dorfgebiet (MD) von Freundorf dargestellt.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab*

### ➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Ackerland) und der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### ➤ Biotopschutzrechtliche Bewertung

Die beiden Fl. Nr. 1075/1 und 1076, Gmkg. Michaelsbuch werden derzeit als intensiv genutzte Wiesen bewirtschaftet – wobei die östliche Fl. Nr. 1076 als Pferdekoppel genutzt wird. Innerhalb der Wiesenflächen finden sich keine geschützten Pflanzenarten, es liegt demzufolge keine nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Fläche vor.

### ➤ Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im Juni und August 2023. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

### Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1076 drei kürzlich gepflanzte Spitz-Ahorne. Auf Fl. Nr. 1075/1 sind mehrere, niedrige Obstgehölze mittleren Alters vorhanden, welche durch die Baumaßnahme tangiert werden. Diese vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich könnten mögliche Quartiere für Fledermäuse darstellen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereiches
- Vor einer etwaigen Entfernung von einzelnen alten Bäumen ist fachkundig zu untersuchen, ob Baumhöhlen oder –spalten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei Quartierbäumen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Die vorhandenen Strukturen (keine fruchttragenden Sträucher und Beerenflure) bieten keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Für Biber und Fischotter fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

### Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs v.a. der im Osten angrenzende Grundstücke können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Die betroffenen Flächen, welche sich als intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen darstellen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) nicht geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen nördlichen, südlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine etwaige Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.



### Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann – insbesondere aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Wiesenflächen - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

### ➤ **Denkmalschutzrecht (s.a. Ziff. 7.4 der textlichen Hinweise)**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. In ca. 180 m südlicher Richtung befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7243-0325 (Siedlung und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Hallstattzeit) und im weiteren Umfeld weitere Bodendenkmäler (Entfernung ca. 500 m).

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang noch unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine Baudenkmäler. In ca. 300 m östlicher Richtung des Planungsgebietes befindet sich ein Bau-

denkmal D-2-71-151-8 in Form eines Bildstocks. Dieses steht jedoch in keiner Blickbeziehung zu dem geplanten Satzungsbereich.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

#### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sogenannten „wassersensiblen Bereichen“.

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

#### ➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

#### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit als intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen genutzt.

Das Gelände ist relativ eben (ca. 325 bis 324,50 m ü. NHN). Südlich befinden sich größere Gehölze, welche jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die beiden Flächen werden als Wiesenflächen u. a. in Form einer Pferdekoppel genutzt. Auf Fl. Nr. 1075/1 befinden sich niedrige Obstgehölze mittleren Alters.

Das nähere Umfeld sind durch landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung geprägt.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 22.10.2023 – ohne Maßstab



*Blick nach Westen von der östlichen Geltungsbereichsgrenze; im Hintergrund die drei jungen Ahornbäume*



*Blick von der nördl. Geltungsbereichsgrenze nach Süden auf die vorh. Gehölze*



*Blick zwischen geplanter Parzelle 1 und 2 nach Westen auf die vorh. Obstbäume auf Fl. Nr. 1075/1*





*Blick zwischen geplanter Parzelle 1 und 2 nach Süden auf die Zufahrt*



*Blick zwischen geplanter Parzelle 1 und 2 nach Osten auf die geplanten Parzellen 2 und 3; rechts im Bild vorhandene Gehölze*

### ➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerische Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der Ortsaußenseiten sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsflächen ist ausgehend von der südlich verlaufenden Ortserschließungsstraße über getrennte Zufahrten nach Norden und hiervon ausgehend zu den vier geplanten Parzellen südlich der jeweiligen Flurstücke geplant.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche an der südlich vorbeilauenden Ortserschließungsstraße liegen. Die Wasserversorgung wird über die Wasserversorgung Bayerischer Wald sichergestellt.

Niederschlagswasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch die AWG Abfallwirtschafts-Gesellschaft Donau-Wald mbH sichergestellt. Die Eigentümer der Grundstücke haben die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereitzustellen.

### 4. Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C) zugerechnet.

Es handelt sich um eine lössbedeckte, schwach zur Donauniederung geneigte Terrassenebene. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit ist das Gebiet durch einen geringen Anteil naturnaher Flächen gekennzeichnet.

Die Potenziell Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Satzungsgebietes der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Das Klima ist kontinental getönt: hohe Sommerwärme, Kaltluftansammlung im Winter, hohe Tages- und Jahresschwankungen der Temperatur. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 700mm.

### 5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

#### 1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung von vier Einfamilienhäusern (ggf. bei Parzelle 1+2 Doppelhaus) mit Doppelgarage vorgesehene Grundstücke und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

#### 2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Wiese).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

#### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,30$ ) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

#### 4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Entsprechende Festsetzungen im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet werden getroffen.

#### 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung und des vorhandenen Gehölzbestandes weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

#### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Freundorf in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräumen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine zusätzliche orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen Außengrenzen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerische Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.



## **6. Satzungstext**

Die Gemeinde Stephansposching erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### **§ 1**

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche des Ortsteils Freundorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3**

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung zulässig.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,30 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### **§ 4**

1. Je Baugrenze/Parzelle ist ein Einfamilienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Zusammenfassung von Parzelle 1 und 2 ist dort ein Doppelhaus zulässig.
2. Als bauliche Höchstgrenze beim Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
3. Eine Unterkellerung ist zulässig.
4. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Der Höhenbezugspunkt ist das Urgelände.
5. Die Abstandsflächenregelungen der Bay. Bauordnung sind einzuhalten.
6. Zulässige Dachformen sind: Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Flachdächer nur für Nebengebäude (Garage).
7. Die zulässige Dachneigung liegt bei Flachdächern zw. 0° und 5° und bei allen anderen Dachformen gem. § 4 Nr. 6 zwischen 6° und 38°.
8. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen. Flachdächer sind zu begrünen. Metalldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

9. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf jedem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz angerechnet. Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
10. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.
11. Als Einfriedungen sind max. 1,60 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante durchzuführen (Punktfundamente). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

## § 5

1. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zur inneren Durchgrünung ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: mind. 13 Stück).
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Randeingrünung“ ist auf mind. 50 % eine mind. zweireihige Anpflanzung von Bäumen und Sträucher aus freiwachsenden heimischen Bäumen und Sträucher der nachfolgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 5 m. Heister sind einzeln einzumischen!

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 10 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

|                    |                 |                  |                   |
|--------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Acer campestre     | - Feld-Ahorn    | Prunus padus     | - Trauben-Kirsche |
| Acer platanoides   | - Spitz-Ahorn   | Quercus robur    | - Stieleiche      |
| Betula pendula     | - Weiß-Birke    | Sorbus aria      | - Mehlbeere       |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche     | Sorbus aucuparia | - Eberesche       |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche | Tilia cordata    | - Winter-Linde    |
| Prunus avium       | - Vogel-Kirsche |                  |                   |

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme  
(Empfehlungsliste des Landratsamtes Deggendorf):

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, bayerische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

|                    |                  |                  |                       |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel     | Rhamnus frangula | - Faulbaum            |
| Corylus avellana   | - Haselnuss      | Rosa canina      | - Hundsrose           |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn       | Rosa arvensis    | - Ackerrose           |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Salix caprea     | - Salweide            |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster       | Salix cinerea    | - Grauweide           |
| Lonicera xylosteum | - Gem. Hecken-   | Salix purpurea   | - Purpurweide         |
|                    | kirsche          | Sambucus nigra   | - Schwarzer Holunder  |
| Prunus spinosa     | - Schlehe        | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und annähernd gleichmäßig zu verteilen.

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Private Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

## § 6

Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt,

zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

Die Kosten für den Anschluss an den nächstgelegenen Regenwasserkanal, auch auf öffentlichen Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

## **§ 7**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## **7. Textliche Hinweise**

### **7.1 Landwirtschaftliche Hinweise**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten 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.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

### **7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird weiterhin empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen

Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landreises empfohlen.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

### 7.3 Regenwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

### 7.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im näheren Umfeld bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Dort muss dann so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden. Dies muss unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Es wird empfohlen sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine *Baudenkmäler*, aber dafür in ca. 20 m nördlich des Planungsbereiches.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich

dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

#### 7.5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

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

#### 7.6 Abfallbeseitigung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

#### 7.7 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

#### 7.8 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie

über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Deggendorf in schriftlicher Form vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrummerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.