



**1. ÄNDERUNGSSATZUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
„PFAFFENBERG“  
FL.NR. 146/TF, GMKG. PFAFFENBERG  
gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB**

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2022  
Auslegungs- u. Billigungsbeschluss vom 18.10.2022  
Satzungsbeschluss vom 21.11.2023

**Vorhabensträger:**

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Christian Dobmeier

Rathausplatz 1  
84066 Mellersdorf-Pfaffenberg

Fon: 08772 / 807-0

Mail: [d.salzberger@mal-pfa.de](mailto:d.salzberger@mal-pfa.de)

.....  
Christian Dobmeier  
Erster Bürgermeister

**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 Marktgemeinderat Mallersdorf-Pfaffenberg hat in der Sitzung vom 19.04.2022 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung beschlossen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 18.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.07.2023 bis 28.08.2023.

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Mallersdorf-Pfaffenberg,

den .....

.....

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss vom 21.11.2023 die Satzung in der Fassung vom 21.11.2023 beschlossen.

Mallersdorf-Pfaffenberg,

den .....

.....

Der Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mallersdorf-Pfaffenberg,

den .....

.....

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung:**

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

Mallersdorf-Pfaffenberg,

den .....

.....

## 1. Anlass und Planungsziel

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Pfaffenberg. Es ist eine Erweiterung der bereits vorhandenen Einbeziehungssatzung nach Süden um 3 bis 4 Grundstücke geplant.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 146, Gmkg. Pfaffenberg mit ca. 5.465 m<sup>2</sup>, wovon innerhalb der Baugrenzen max. ca. 3.255 m<sup>2</sup> für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Es soll hier Baurecht für drei zusätzliche Wohnhäuser geschaffen werden. Drei Grundstücke befinden sich bereits innerhalb der geltenden Ortsabrundungssatzung „Pfaffenberg“. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs in Summe von sechs Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich südlich der Staatsstraße St 2142, innerhalb eines unbebauten Grundstücks. Im Nordwesten befindet sich eine Wohnbebauung, ebenso nördlich der Staatsstraße. Nach Osten schließt eine Reitsportanlage an. Im Süden befindet sich ein einzelnes Anwesen.

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).



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 24.06.2023 - ohne Maßstab

## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist das geplante Satzungsgebiet im nördlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Bereich als Außenbereich dargestellt. Im Osten schließt ein Sportgelände (Reitsportgelände) an.

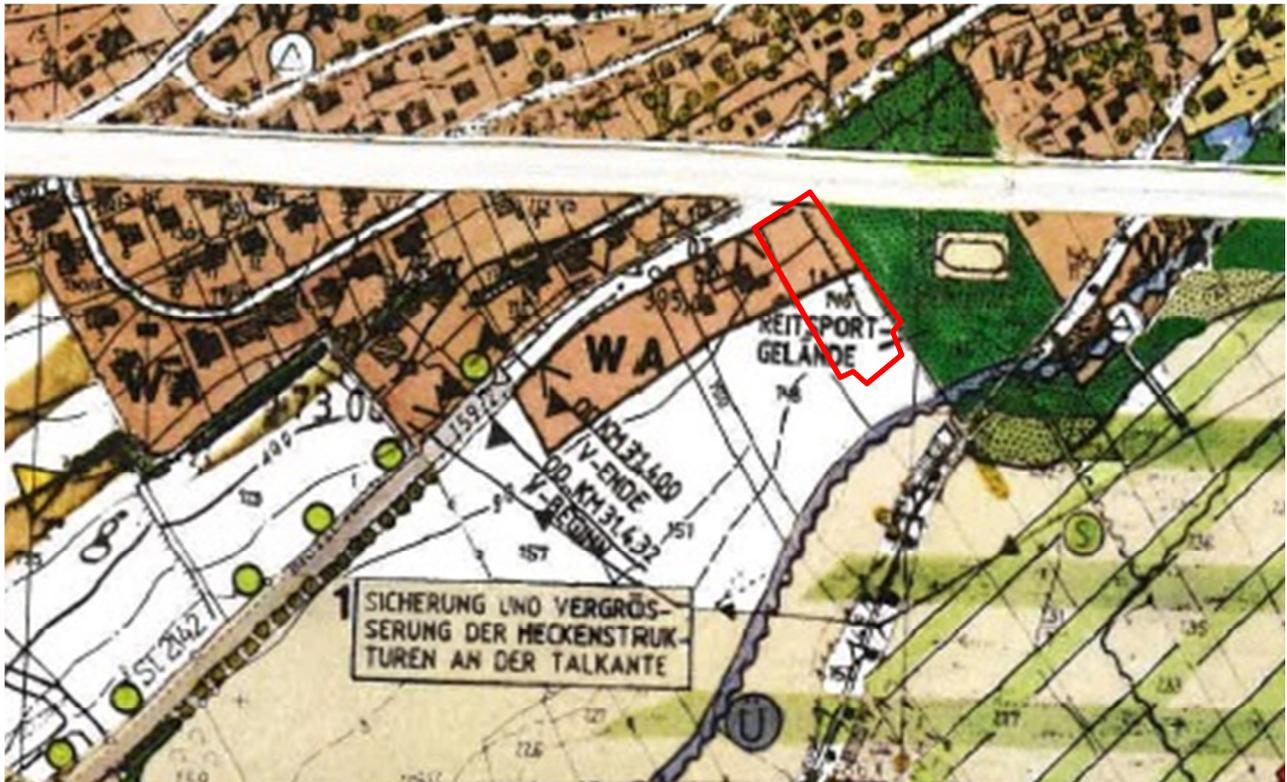


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan - ohne Maßstab

### ➤ 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/Gehölze keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

## ➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

### Fledermäuse:

Bei dem vorhandenen Gehölzbestand an der nordwestlichen Grenze handelt es sich um Fichten jüngeren bis mittleren Alters sowie um einen jungen Gehölzauf- und unterwuchs; ein jüngerer Einzelbaum ist vorhanden. Diese Gehölze stellen sich nach erster Einschätzung ohne Höhlen oder Spalten dar, mögliche Quartiersbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar; die Bedeutung wird jedoch als eher gering eingestuft aufgrund der intensiven Ackernutzung.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie auch im Bereich der westlich angrenzenden Hausgärten bieten die vorhandenen Strukturen keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

### Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen im Nordwesten können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September)

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrandern, 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 und nordöstlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

### 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 Ackerfläche - 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 Anhangs 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**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

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 und in der unmittelbaren Umgebung keine Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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 und Überschwemmungsgebieten. Am südlichen Geltungsbereich grenzt unmittelbar das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber an. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der sog. „wassersensiblen Bereiche“.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, grün: wassersensible Bereiche - ohne Maßstab

Im Geotechnischen Bericht des IB Schröfl vom 25.11.2022 „wurde in den unter den Decklehmen erkundeten Kiesen und Sanden Grundwasser in gespannter Form erbohrt. Ein exaktes Einmessen des Ruhewasserstandes konnte nur bei einer Rammkernbohrung erfolgen, diese wurde verrohrt abgeteuft und nach einer Ruhezeit von 14 Stunden der Grundwasserstand gemessen und ein Schluckversuch durchgeführt. Der Ruhewasserpiegel wurde zu 389,09 m NHN dokumentiert. Ein durchgehender Grundwasserhorizont ist nach den Kartenwerken ab 383 m ü NHN zu erwarten, der HW100-Wasserstand wurde vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu ca. 385,90 m ü NHN angegeben.“

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

➤ **Altlasten**

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

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplante Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Das Gelände fällt von Norden (ca. 392 m ü. NN.) nach Süden (ca. 386 m ü. NN.) ab. Entlang der nördlichen Satzungsgebietsgrenze verläuft die Staatsstraße St 2142. Nördlich der Staatsstraße und im Nordwesten befindet sich Wohnbebauung. Im Osten liegt eine Reitsportanlage, der südliche und westliche Bereich wird durch Landwirtschaft genutzt.

Bei dem vorhandenen Gehölzbestand an der nordwestlichen Grenze handelt es sich um Fichten jüngeren bis mittleren Alters sowie um einen jungen Gehölzauf- und unterwuchs;

ein jüngerer Einzelbaum ist vorhanden. Weiterer Vegetationsbestand ist im Geltungsbe-  
reich nicht vorhanden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem BayernAtlas - ohne Maßstab

### ➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der Grundstücksgrenzen 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 Einbeziehungsfläche ist durch eine neu zu errichtende Stichstraße ausgehend von der vorhandenen Staatsstraße St 2142 im Norden geplant. Die Grundstücke können über diese neue Stichstraße erschlossen werden. Diese neue Stichstraße kann bei einer evtl. Erweiterung des Baugebietes nach Westen als Ringstraße oder mit einem Wendehammer erweitert werden.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche an der nördlich vorbeilaufenden Staatsstraße liegen. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabensatzung kann für die neue Bauparzelle hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird.

Gesammeltes Niederschlagswasser wird in eine zentrale Versickerungseinrichtung im südlichen Geltungsbereich abgeleitet. Der Einbau von Zisternen zur Speicherung von Oberflächenwasser in jede Parzelle wird empfohlen. Gem. Geotechnischem Bericht des IB Schröfl vom 25.11.2022 „stehen auf dem Baugelände unter den Lehmen gut sickerfähige, wasserführende Kiese an ... Nach den Versuchsergebnissen kann bei der Bemessung der Sickeranlagen vorab ein  $k_f$ -Wert von  $2,5 \times 10^{-4}$  m/s in den Kiesen angesetzt werden.“

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der ausgewiesenen Stelle im Einmündungsbereich der Stichstraße an der Staatsstraße bereit zu stellen.

#### 4. Bestandsaufnahme

##### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (062-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis größtenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $7,50$  °C, die Niederschlagsmenge erreicht  $700$  mm durchschnittliche Regenmenge pro  $m^2$  und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig an **naturnahen und artenreichen Lebensräumen** verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit  $0,9$  % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v.a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

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.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen (Übersichtsbodenkarte

M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>). Meist finden sich unter den quartären Lehmen noch quartäre Flußschotter (Kiese und Sande). In den tertiären Schichten sind oberflächennach ebenfalls Sande und Kiese zu erwarten.

## 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 und die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

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

### 1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um ein für eine Wohnbebauung von drei bzw. sechs Einfamilienhäusern mit Doppelgarage vorgesehene Grundstück 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 genutztes Ackerland).

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 Marktgemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

### 4. Schutzgut Wasser

Der zukünftige Baukörper des Hauptgebäudes wird nicht ins Grundwasser eindringen. Grund- oder Schichtwasser ist an dem leicht nach Süden geneigten Hang durch die geplante Bebauung nicht zu besorgen. Oberflächenwasser wird zur örtlichen Versickerung bzw. Speicherung gebracht. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden damit getroffen.

### 5. Schutzgut Luft / Klima

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

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Pfaffenberg in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung und einer Reitsportanlage. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräumen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

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

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und den in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

## 6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3221042 mit Datum vom 25.04.2023 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 bis 6 des Schallgutachtens dargestellt.

Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts aufgrund des Straßenverkehrslärms überschritten werden können. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können innerhalb der Baugrenzen der Parzellen 1 und 2 auftreten. Des Weiteren können innerhalb der Parzellen 1 bis 4 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten. An den lärmabgewandten Fassadenseiten sind innerhalb der Bauparzellen geschützte Außenwohnbereiche vorhanden bzw. können durch die Abschirmwirkung von Gebäuden geschaffen werden.

Im Fall von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist zwingend mit der Ausschöpfung passiver Schallschutzmaßnahmen zu reagieren, sodass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Es wird empfohlen in den lärmexponierten Fassadenbereichen, in denen es zu Überschreitungen der 16. BImSchV kommen kann, die Anordnung schutzwürdiger Wohnräume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Büroräume) zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden können. Alternativ kann eine Belüftung über eine ruhigere Fassadenseite sichergestellt werden.

Im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV kann festgehalten werden, dass diese im Regelbetrieb (Training, Variante 1) die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus der angrenzenden Sportanlage innerhalb des Plangebiets eingehalten werden können. Während Turnieren (Variante 2) können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets überschritten werden. Da jährlich maximal 18 lärmintensive Veranstaltungen durch den Labertaler Reit- und Fahrverein Mallersdorf-Pfaffenberg e. V. geplant sind, können aus gutachterlicher Sicht solche Veranstaltungen als seltenes Ereignis gewertet werden. Die um 10 dB erhöhten Immissionsrichtwerte nach § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV für seltene Ereignisse können im Plangebiet eingehalten werden.

Im Regelbetrieb können sonntags in der morgendlichen Ruhezeit zwischen 07:00 und 09:00 Uhr Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV auf den Parzellen 5 und 6 durch das Türeenschlagen auf dem Parkplatz nicht ausgeschlossen werden. An Turniertagen wird das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV im Geltungsbereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Pfaffenberg eingehalten.

Generell sind die Außenbauteile zu schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Esszimmer, Schlafzimmer, Büroräume) entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  auszuführen.

Aus der Prognoseberechnung resultieren erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  von 30 dB(A) bis 42 dB(A). Das jeweilige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß wurde abhängig von den Bauparzellen und der Geschosshöhe für Tagaufenthaltsräume und Schlafräume angegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'_{w,ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimale Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5dB abgemindert werden.

Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Bauparzellen 1 bis 5 zu erbringen.

## 7. Satzungstext

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am südlichen Ortsrand von Pfaffenberg wird in dem Zusammenhang einbezogen/zugeordnet. 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.

Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 16,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

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. 0,3 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

3. Je Parzelle ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind nicht zulässig.
4. Als bauliche Höchstgrenze sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
5. Die FOK der Gebäude muss mind. 30 cm über der OK des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen.
6. Die max. zulässige Wandhöhe, ab FOK des Fahrbahnrandes der westlich vorbeiführenden Erschließungsstraße auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte beträgt 6,50 m.
7. Die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten. Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen

zen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 16,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

8. Keller sind zulässig sofern diese kein Vollgeschoss darstellen. Ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.
9. Zulässige Dachformen sind Satteldächer und einfache sowie versetzte Pultdächer für Haupt- und Nebengebäude (Garage). Flachdächer sind nur auf untergeordneten Bauteilen (z. B. Erker) sowie auf Garagen und Nebengebäuden zugelassen.
10. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 12° und 30°, bei Flachdächern zw. 0° und 5°.
11. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot-, Braun- und Anthrazitönen vorzunehmen. 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 Metalldächern ist die DIN 55634 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. Ist dieser Nachweis nicht möglich bzw. werden unbeschichtete Metalldächer verwendet, so darf das Niederschlagswasser nur nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung nach Art. 41fBayWG versickert werden.
12. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem 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 Wassergrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
13. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu einem Maß von max. 0,5 m über OK der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückslänge zulässig und müssen an den restlichen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeöschert werden - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn.

Stützmauern bis 1,0 m ab Urgelände sind zulässig. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der nachfolgenden Beschreibung (Höhe bis 1,40 m) errichtet werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,50 m über OK Erschließungsstraße liegen.

Als Einfriedungen sind max. 1,40 m hohe Holzzäun, Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus geschnittenen oder freiwachsenden Laubgehölzen zulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Straße / Mehrzweckstreifen.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind oben genannte Ausführungsarten sowie zusätzlich verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,80 m.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Der Abstand zw. der Zaununterkante und der Oberkante des Geländes muss mind. 15 cm betragen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

## § 5

1. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: mind. 18 Stück).
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist auf mind. 75 % der jeweiligen Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen. Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 5 m. Die Arten sind gleichmäßig zu verteilen und die 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. 15 %

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
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Tilia cordata	- Winter-Linde

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

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 Reneklude, 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. Heckenkirsche	Salix purpurea	- Purpurweide
Prunus spinosa	- Schlehe	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

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

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrassen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
5. 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

Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser wird in eine zentrale Versickerungsanlage im südlichen Geltungsbereich abgeleitet.

## § 7

Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 des Beiblattes 1 liegen, wird vorgeschlagen, wie folgt Schallschutzmaßnahmen für diejenigen Parzellen festzusetzen, die von Grenzwertüberschreitungen betroffen sind.

Die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  von 30 bis 42 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 wird festgesetzt. Die Mindestanforderungen an die Fassaden kann dem Kapitel 11.2, Tabelle 5 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3220367 entnommen werden. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB abgemindert werden. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen für die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, sodass geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenge wirkt wird.

Innerhalb des Plangebiets sind Schlafräume möglichst auf den lärmabgewandten Fassadenseiten einzuplanen. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß eingehalten werden und ein schalldämmtes Belüftungssystem installiert wird oder die Belüftung über eine ruhigere Fassadenseite gewährleistet werden kann.

Der Immissionstechnische Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 25.04.2023 wird Bestandteil der Satzung.

## § 8

Im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb derüberbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindefläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindefläche angerechnet werden.

## **§ 9**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## 8. Textliche Hinweise

### 8.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, 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).

### 8.2 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, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Der südliche Teilbereich des Gelungsbereiches befindet sich innerhalb der sog. „wassersensiblen Bereiche“.

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 Straubing-Bogen 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 des Marktes 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 vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

### 8.3 Regenwassernutzung

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

Hinweise des Wasserzweckverbandes Mallersdorf:

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen, formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Ge-

bühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,00 Euro netto).

Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

#### 8.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine 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 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine *Baudenkmäler* und auch nicht in der näheren Umgebung.

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

#### 8.5 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 materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. 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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

#### 8.6 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.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe)

#### 8.7 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 300 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 Straubing-Bogen 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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

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

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

#### 8.8 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau – Servicestelle Deggendorf

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde für die St 2142 im Jahr 2021 im Bereich Mallersdorf-Pfaffenberg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 5.656 Kfz/24h mit etwa 8,5 % Schwerverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von den bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkungen auszugehen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Mallersdorf-Pfaffenberg oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnen.

- Die Sichtfelder nach RASt sind einzuhalten. Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt 70 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 70 m in die Staatsstraße sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung mit mehr als 0,80 m und bis 2,50 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten.
- Das anfallende Oberflächenwasser des Einmündungsbereiches von Dächern, Wegen, Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf nicht über die Staatsstraße abgeführt werden.
- Maßnahmen an der Staatsstraße und im Bereich der Staatsstraße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

## **9. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Kreisbrandrat)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, , Sachgebiet BQ, Postfach 100 203, 80076 München
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
7. Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf bei Landshut
8. Wasserzweckverband Mallersdorf
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
12. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
13. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Abensberg
14. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf

## **10. Bestandteil**

1. Immissionstechnischer Bericht der IFB Eingenschenk GmbH, Deggendorf vom 25.04.2023