



Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB **"OBERHASELBACH-NORD"**



Gemeinde: : **Mallersdorf-Pfaffenberg**
Landkreis : **Straubing-Bogen**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Satzung**
in der Fassung vom 24.09.2024

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
08774-96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG	3
2.	ÜBERSICHTSLAGEPLAN – ohne Maßstab	3
3.	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1.	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan	4
3.2.	Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz	4
3.3.	Denkmalschutzrecht	6
3.4.	Altlasten	7
3.5.	Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen	7
3.6.	Rechtliche Grundlagen	8
4.	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
5.	VERFAHRENSABLAUF	9
5.1.	Bestandsaufnahme	9
5.2.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	9
6.	TEXTLICHE HINWEISE	11
6.1.	Landwirtschaftliche Hinweise	11
6.2.	Wasserwirtschaftliche Hinweise	11
6.3.	Regenwassernutzung	12
6.4.	Bodendenkmalpflegerische Belange	13
6.5.	Belange des Bodenschutzes	13
6.6.	Sonstige Hinweise	14
7.	KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN	14

1. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

Der Marktgemeinderat des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und teilweise dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberhaselbach.

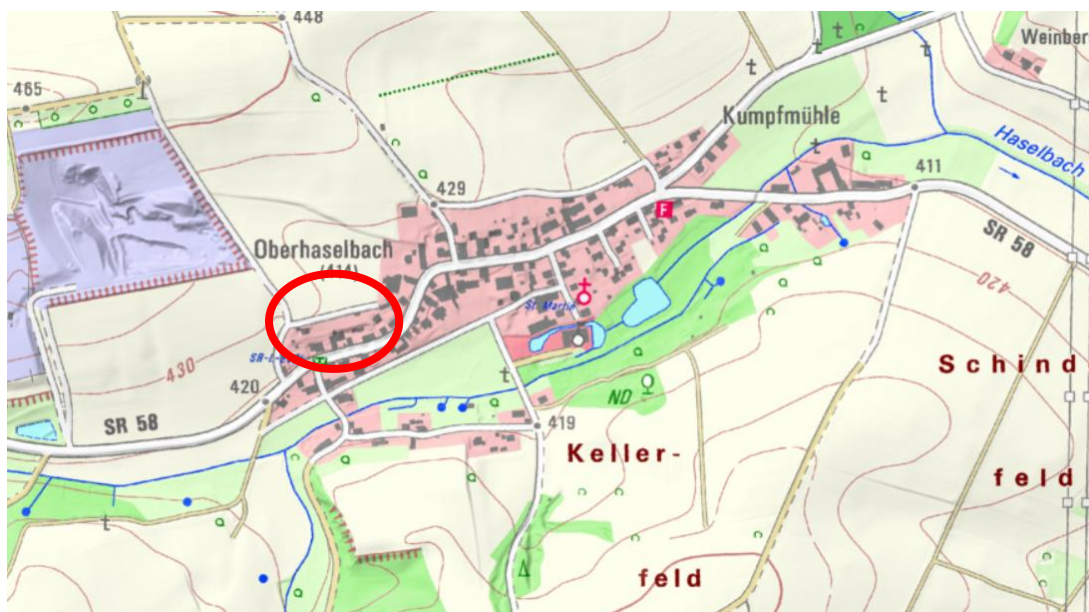
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.454 m² der Flur-Nrn. 37, 38 und 44/1, Gemarkung Oberhaselbach. Innerhalb der Baugrenzen stehen maximal ca. 1.725 m² für eine Bebauung zur Verfügung, wovon auf Flur-Nr. 37 ca. 48 m² mit einem Schuppen und auf Flur-Nr. 38 ca. 197 m² mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und Nebenanlagen bebaut sind. Neben dem bestehenden Wohnhaus soll Baurecht für drei weitere Wohnhäuser geschaffen werden. 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 nordwestlichen Ortsrand von Oberhaselbach, direkt südlich anschließend an die Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden und Osten von bestehender Wohnbebauung mit Hausgärten (im Flächennutzungsplan dargestellt als Dorfgebiet).
- im Norden und Westen verläuft die Ortsstraße, westlich und nördlich davon befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen.

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).

2. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – ohne Maßstab



Übersichtslageplan aus dem Bayern-Atlas vom 23.10.2023

3. **PLANUNGSVORGABEN**

3.1. **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg wird das geplante Satzungsgebiet als Fläche für ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünfläche dargestellt. Im Süden und Osten schließen bestehende Dorfgebietsflächen (MD) an. Nördlich und westlich der Planungsfläche befinden sich jenseits der Straße Landwirtschaftliche Nutzflächen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – ohne Maßstab

3.2. **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs 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) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Intensivgrünland) und der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Biotopschutzrechtliche Bewertung

Die Fl. Nr. 37, Gmkg. Oberhaselbach, ist zum Teil mit einem Geräte- und Lagerschuppen bebaut, welcher abgebrochen werden soll. Im westlichen Bereich der Fl. Nr. 38 befindet sich ein Wohnhaus mit PKW-Garage und einem kleinen Gartenhäuschen. Die restlichen Flächen werden derzeit als Gartenflächen bzw. Holzlagerflächen genutzt. Es liegt demzufolge keine nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Fläche vor. Auch in näherem Umkreis sind keine Biotopflächen vorhanden.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer geografische Datenbankabfrage mittels Online-Abfrage (LfU). Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 38 eine Gehölzgruppe (Fichten jüngeren Alters, lt. Angabe des Grundeigentümers wurden diese vor 22 Jahren gepflanzt), welche gerodet werden sollen. Hinter der Fichtengruppe befinden sich 3 Halbstamm-Obstbäume mittleren Alters. Westlich davon, nahe der Südost-Ecke des bestehenden Wohnhauses, befindet sich ein weiterer Halbstamm-Obstbaum mittleren Alters, welcher erhalten werden soll. Im Südosten des Flurstücks Nr. 37 befinden sich 2 Obstbäume, welche aufgrund ihrer Lage innerhalb der geplanten Baugrenzen eventuell ebenfalls gerodet werden.

Diese vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich enthalten augenscheinlich keine Quartiere für Fledermäuse. Das Vorhandensein von Fledermausquartieren ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Um jegliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG auszuschließen, ist eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) erforderlich.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar. Sofern Fledermäuse das Gebiet als Jagdhabitat nutzen, bleibt die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang dennoch gewahrt, da im Umfeld größere Grünzonen bestehen.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Laut Online-Abfrage ist kein Vorkommen von Bibern im TK-Blatt 7238 (Rottenburg a. d. Laaber). Der Biber kommt durch erfolgreiche Wiederansiedlungsprojekte und anschließende Ausbreitung mittlerweile wieder fast überall in Bayern entlang von Fließ- und Stillgewässern vor. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es keine Nachweise oder Hinweise auf ein Vorkommen des Bibers im Plangebiet gibt.

Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden wenn die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

Für Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist das Vorhabensgebiet aufgrund der Nutzung als Hausgarten und Bebauungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kulissenwirkung) aber als nicht geeignet einzustufen.

Für alle potenziell betroffenen Brutvogelarten des Plangebiets besteht die Möglichkeit, in benachbarte Lebensräume umzusiedeln. Auch zur Nahrungsaufnahme können sie in umliegende Flächen ausweichen.

Reptilien/Zauneidechse:

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

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Amphibien (Lurche):

Aufgrund nicht vorhandener Lebensräume kann ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Hinweise zum Vorkommen von anderen, nicht prüfrelevanten Gruppen:

Ein zumindest gelegentliches Auftreten weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer und/oder besonders geschützter Arten, etwa aus der Gruppe der Tagfalter, Bienen, Wespen, Hummeln oder anderer mobiler Arten ist nicht auszuschließen. Es liegen allerdings keine Hinweise auf entsprechende Artvorkommen vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine weiteren Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind.

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.

3.3. Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler:

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmal des BLfD sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind. Die Bauträger und ausführenden Firmen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind und dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

- Wer **Bodendenkmäler** auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler:

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmaldaten des BLfD befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler.

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).

3.4. Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 WWA Deggendorf zu informieren.

3.5. Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche ist im Osten bereits mit einem Geräteschuppen und im Westen mit einem Wohnhaus mit PKW-Garage und Gartenhäuschen bebaut. Der Geräteschuppen im Osten wird abgebrochen. Die Restfläche wird derzeit als Hausgarten und zum Teil als Holzlager genutzt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Wohnhaus und Geräteschuppen befindet sich eine Gehölzgruppe, bestehend aus Fichten mittleren Alters, welche gerodet werden sollen und durch eine 2-reihige Hecke als Ortsrandeingrünung ersetzt werden soll.

Das Gelände steigt von Süden von ca. 426 m üNN auf ca. 427 m üNN im Nordosten und ca. 430 m üNN im Nordwesten entlang der asphaltierten Ortsstraße im Norden des Geltungsbereichs an. Das nähere Umfeld ist durch Bebauung und Landwirtschaft geprägt.



Ausschnitt Luftbild – ohne Maßstab

3.6. 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.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsflächen ist ausgehend von der nördlich gelegenen Ortsstraße über neue Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken möglich.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung für die zusätzlichen geplanten Grundstücke im Geltungsbereich ist derzeit noch nicht als gesichert zu betrachten.

Die benötigten Versorgungsleitungen sind vom 'Wasserzweckverband Mallersdorf' zu erstellen. Hierfür ist der Abschluss von Sondervereinbarungen erforderlich.

Die Abwasserentsorgung ist mit der Gemeinde abzuklären.

Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer der Grundstücke im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden. Falls eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden.

Zur Pufferung des Regenwassers sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m³ 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 Mischwasserkanal, auch auf öffentlichem Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

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

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

5. VERFAHRENSABLAUF

5.1. Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (O62-A) zugerechnet.

Laut Bodenübersichtskarte herrscht im Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse).

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 750 mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr.

Topographie: Das Gelände steigt von Süden von ca. 426 m üNN auf ca. 427 m üNN im Nordosten und ca. 430 m üNN im Nordwesten entlang der asphaltierten Ortsstraße im Norden des Geltungsbereichs an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine amtlich ausgewiesenen Biotopie vorhanden.

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

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

5.2. 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 der Fassung vom Dezember 2021.

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 vorgesehenes 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 (strukturarme Privatgärten).

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

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (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.

5. Schutzgut Luft / Klima

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

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Oberhaselbach im Anschluss nach Süden und Westen an ein bestehendes Dorfgebiet, in Nachbarschaft bzw. 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 werden geeigneten Pflanzmaßnahmen (Hecken- oder Strauchbepflanzungen) entlang der neuen Außengrenze nach Norden festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Fichtengruppe die nach Angaben der Pflanzzeit des Grundeigentümers noch als „jüngere“ eingestuft werden kann, aber doch nahe am mittleren Alter liegt, kann dieser Bereich nicht zweifelsfrei als „Schutzgut mit geringer Bedeutung“ eingestuft werden. Somit ist hier ein Ausgleich erforderlich der durch das Regelverfahren im Umweltbericht ermittelt wird.

Die Gärten mit den wenigen Halbstamm-Obstbäumen ähnlichen Alters werden als strukturarme Privatgärten eingestuft.

6. TEXTLICHE HINWEISE

6.1. 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).

6.2. 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.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert zum 22.07.2014, 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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. 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.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 WWA Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises 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.

6.3. 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 Gebühr 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.

6.4. Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

6.5. 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, 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.

6.6. 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.

Es sollte insektenfreundliches Licht verwendet und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen sollte verzichtet werden.

7. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Straubing-Bogen.
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2023)
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat (24.10.2023), Bayernatlas. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (24.10.2023). Fis-Natur. https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Bayerbach, den 24.09.2024