



**GEMEINDE
AITERHOFEN**



DECKBLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM KRÄHWEG“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2021
Satzungsbeschluss vom 15.02.2022

Vorhabensträger:

Gemeinde Aiterhofen,
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Adalbert Hösl

Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0
Fax: 09421/9969-35
bauamt@aiterhofen.de

.....
Adalbert Hösl
Erster Bürgermeister



Aufgestellt:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2021 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Krähweg“ beschlossen.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dient und sämtliche Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 erfüllt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 08.12.2021 wurde das Landratsamt als einzige Fachstelle gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2022 in der Zeit vom 10.01.2022 bis 09.02.2022 beteiligt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis 09.02.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung form- und fristgerecht hingewiesen.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2022 das Deckblatt zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2022 als Satzung beschlossen.

Aiterhofen, den

.....
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Aiterhofen, den

.....
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplandeckblatt wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungs- mit Grünordnungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Aiterhofen, den

.....
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Krähweg“ in Aiterhofen auf Veranlassung des örtlichen Grundstücksbesitzers einen Teil der bis dato festgesetzten Immissionsschutzfläche auf Fl. Nr. 963, Gmkg. Aiterhofen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, da die Landwirtschaft auf Fl. Nr. 963 Gmkg. Aiterhofen aufgegeben wurde und somit der emittierende Grund entfallen ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1999 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich des neu abgegrenzten Flurstücks des bisherigen Bebauungsplanes wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 963/9, Gmkg Aiterhofen mit ca. 1.100 m².

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

1.2 Verfahren

Das Deckblatt Nr. 1 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Fläche einer Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dient, zum anderen die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1).

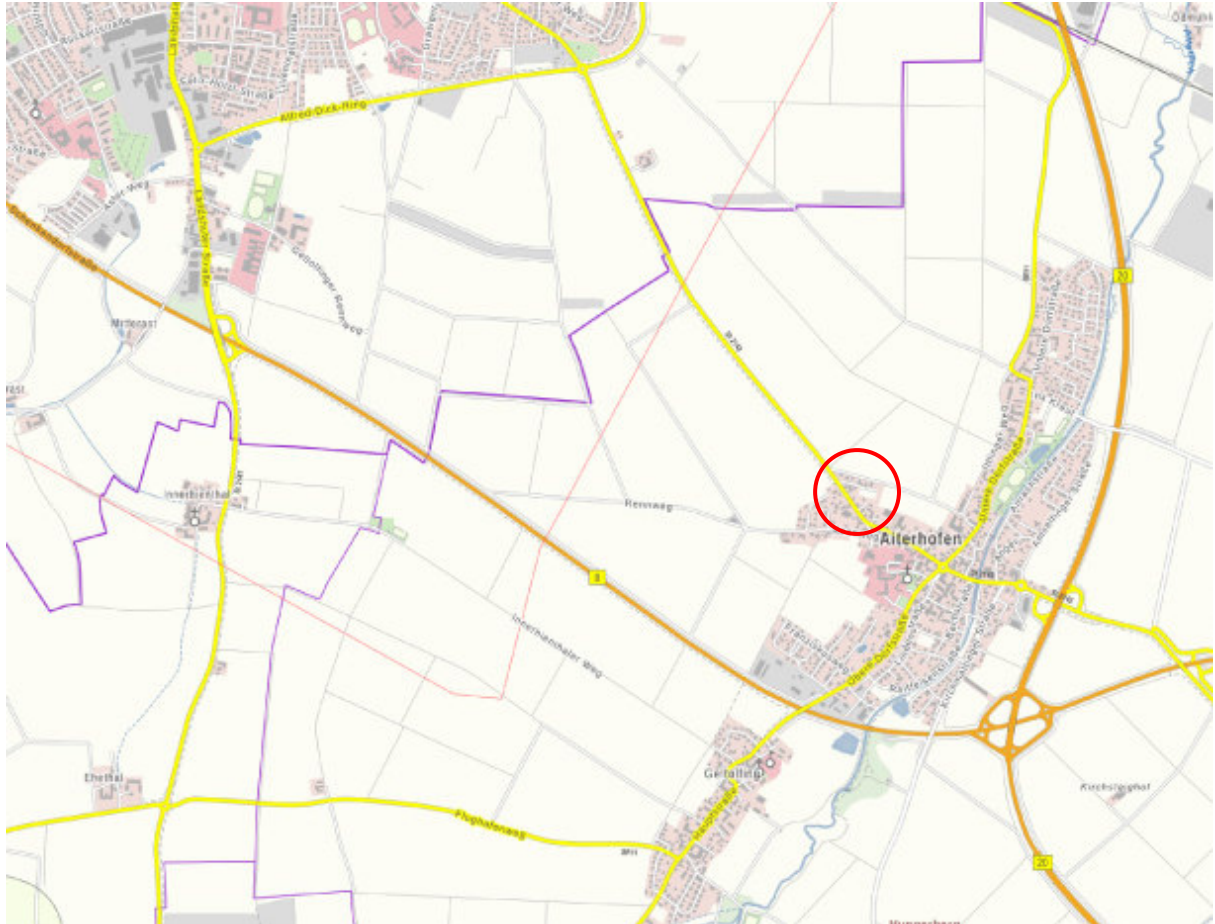
Des Weiteren wird durch die geplant Maßnahme kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

1.3 Planungsauftrag

Das Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Hermann Heigl in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 03.08.2021 – Maßstab ca. 1:25.000

1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild aus dem BayernAtlas vom 03.08.2021 – ohne Maßstab

Seite 6 von 16

➤ Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Am Krähweg“

Der durch das Deckblatt zu ändernde Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit als freizuhaltende Immissionsschutzfläche ausgewiesen. Nach Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl. Nr. 963, Gmkg. Aiterhofen kann diese Fläche durch eine Deckblattänderung dem Baugebiet zugeschlagen werden (siehe Punkt 6.12 der Begründung zum Bebauungsplan).



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan von 1999 – 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 Bay-NatSchG 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.

➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

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

Fledermäuse:

Aufgrund des fehlenden Baumbestandes im Geltungsbereich können potenzielle Quartierbäume ausgeschlossen werden. Die vorh. Bäume entlang der Erschließungsstraße sind zu jung, um als Quartiersbäume zu dienen.

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 bieten die vorhandenen Strukturen keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen Gehölzstrukturen v.a. innerhalb der angrenzenden Grundstücke können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden.

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 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**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

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.

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.

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, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

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

➤ **Altlasten**

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

3. Begründung

Auf Veranlassung des örtlichen Grundstücksbesitzers soll für die Parzelle der Fl. Nr. 963/9, Gemarkung Aiterhofen, welche bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Am Krähweg“ Baurecht geschaffen werden. Aktuell liegt sie in einer Immissionschutzfläche. Gemäß Punkt 6.12 der Begründung zum Bebauungsplan kann diese Fläche durch eine Deckblattänderung nach Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes dem Baugebiet zugeschlagen werden. Mit Schreiben vom 21.05.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing, Hr. Menauer und nach Rücksprache mit den Eigentümern der Fl. Nr. 963, Gmkg Aiterhofen wird bestätigt, dass es zu keiner Wiederaufnahme der Tierhaltung auf o. g. Flurnummer kommen wird.

Vorgesehen ist die Errichtung von einem Einzelhaus mit Doppelgarage mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

4. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Zufahrt sowie die Erschließung für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die bereits vorh. Stichstraße mit Wendehammer „Am Krähkreuz“.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Trink- und Löschwasserversorgung werden durch die bereits vorh. Leitungen und Hydranten des Wasserzweckverbandes Straubing-Land gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf dem Baugrundstück bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das bereits Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH erfolgen.

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. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

Ergänzende Festsetzungen durch Text

Für **die Parzelle Fl. Nr. 963/9** gelten die **geänderten und ergänzten baulichen Festsetzungen** und **Festsetzungen durch Planzeichen** (siehe Plan) im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Alle weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes „Am Krähweg“ (rechtsverbindlich am 14.06.1999) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

2 Hinweise

2.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

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

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgegreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Mit der Überwachung der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

2.2 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, insbe-

sondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb 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.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

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

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

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 der Gemeinde Aiterhofen allerdings nicht bekannt.

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 DINB 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.

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, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

2.3 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, 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.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

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

2.4 Weitere allgemeine Hinweise

Der Einsatz von Pestiziden, synthetischen Mineral-/Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen unterbleiben.

Auf durchlaufende Streifenfundamente als Einfriedungen soll aufgrund ihrer unüberwindbaren Barrierewirkung für Kleinlebewesen wie z.B. Igel aus ökologischen und auch aus optischen Gründen verzichtet werden.

Auf Art. 7 BayBO wird hingewiesen: Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen (mit Ausnahme von Traufstreifen) sind demnach nicht zulässig.

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).

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

Ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen für anfallendes Dachflächenwasser zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung sollten vorgesehen werden.

Aktuelle Standards für Energiegewinn-, Aktiv- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkiehäuser sollten eingehalten werden („nearly zero-energy buildings“).

Zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen und möglichst von organischen Küchenabfällen sollte ein entsprechender Kompostplatz vorgehalten werden.

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

3 Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
10. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
11. Energienetze Bayern/ESB GmbH & Co. KG, Regional-Center Arnstorf
12. Wasserzweckverband Straubing-Land
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
15. Benachbarte Städte und Gemeinden: Feldkirchen, Oberschneiding, Salching, Straßkirchen und Straubing