



**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



**DECKBLATT NR. 1  
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
"KIRCHFELD II"  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 16.05.2022  
Satzungsbeschluss vom 09.08.2022

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Aiterhofen  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Adalbert Hösl

Straubinger Straße 4  
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0  
Fax: 09421/9969-35  
Mail: [bauamt@aiterhofen.de](mailto:bauamt@aiterhofen.de)

.....  
Adalbert Hösl  
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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

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 16.05.2022 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2022 bis zum 20.06.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 27.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.08.2022 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.08.2022 als Satzung beschlossen.

Aiterhofen, den .....

.....  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Aiterhofen, den .....

.....  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Aiterhofen, den .....

.....  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt auf Veranlassung des örtlichen Grundstücksbesitzers die Ausweisung von zwei weiteren Bauparzellen auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 105, Gemarkung Aiterhofen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan WA „Kirchfeld II“ (Satzungsbeschluss vom 24.06.2014) mittels des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 erweitert werden. Die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sollen größtenteils ihre Gültigkeit behalten. Zum Teil sollen geringfügige Abweichungen neu geregelt werden.

Vorgesehen ist der Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen.

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teilbereich der Fl. Nr. 105, Gmkg. Aiterhofen mit ca. 2.160 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

### **1.2 Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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 Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## 1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000, TK 7141 Aiterhofen



## 1.5 Luftbildausschnitt

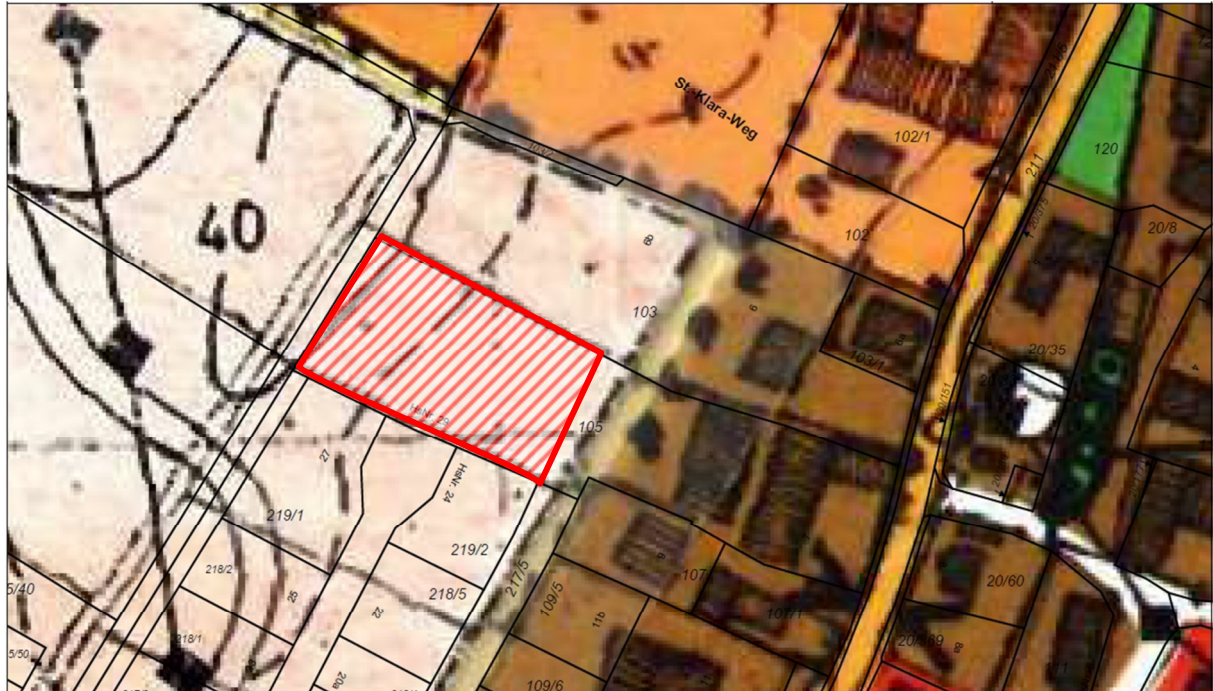


Luftbildausschnitt (Bayern Atlas Mai 2022) mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab



## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

### ➤ Bebauungsplan WA „Kirchfeld II“



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan von 2014 – 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.

Der Geltungsbereich stellt sich als privater Hausgarten mit einer intensiv gepflegten Rasen-/Wiesenfläche u. a. hauptsächlich mit Klee, Spitzwegerich und Löwenzahn dar. Im östlichen Bereich ist ein Teil der Wiese höher stehen gelassen, jedoch enthält diese keine geschützten Arten (Ortseinsicht vom 23.06.2022).



Blick nach Osten auf die höhere Wiese



Blick nach Süd-Osten



Blick nach Nord-Westen mit archäologischen Grabungen



Blick nach Westen mit archäologischen Grabungen

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/Hausgartenbereich) 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:

Auf dem Grundstück sind Bäume jüngeren Alters und Sträucher vorhanden. Diese weisen jedoch keine potentiellen Quartierstandorte dar.

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

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 randlichen Gehölzstrukturen v.a. die im Norden und Osten angrenzenden privaten Grundstücke können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

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, südlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

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

### Reptilien/ Zauneidechse:

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

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann – insbesondere aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche - nicht fest-

gestellt 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 befindet sich der Geltungsbereich zum Teil innerhalb des Bodendenkmals D-2-7141-0112 (Siedlungen der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Oberlauterbacher Gruppe), Siedlung und Bestattungsplatz des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), Siedlung und Grabenwerk des Spätneolithikums (Badener Kultur), Bestattungsplatz des Endneolithikums (Schnurkeramik), Siedlungen der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit).

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

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

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

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.

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

### Baudenkmäler

In der Nähe des Plangebietes (ca. 200 m nördlich und außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden B-Planes) befindet sich das Baudenkmal/Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG D-2-78-113-2, Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, dreischiffige romanische Basilika, 1. Viertel 13. Jh., 1883 purifiziert, mit Ausstattung; ehem. Karner, wohl 17. Jh., mit hohem Turm; Friedhofsmauer mit zwei spitzbogigen Toren, wohl 16. Jh.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbezügen wird vom Planungsträger aufgrund der o.g. Entfernung zwischen Kirche und nördlichem Rand des geplanten Baugebietes und dem bereits derzeitigen Vorhandensein mehrerer, auch höherer Gebäude sowie von älteren und dichten Gehölzgruppen nicht gesehen.

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 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**

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Kirchfeld II“ mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Norden.

Die Fläche liegt lt. Flächennutzungsplan im Außenbereich und ist als Landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. An drei Seiten – nach Norden, Osten und Süden schließt bereits (Wohn-)Bebauung an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche

Flächen. Durch das Deckblatt kann ein baulicher Lückenschluss innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen.

Vorgesehen ist die Erweiterung von zwei Bauparzellen für die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Doppelgarage.

#### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Zufahrt erfolgt von Süden über die vorh. Erschließungsstraße und den Wendehammer des angrenzenden Wohngebietes „Kirchfeld II“.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Straubing-Land sichergestellt.

Das Grundstück Fl. Nr. 105, Gmkg. Aiterhofen ist durch die bestehende Versorgungsleitung DA 100 erschlossen und mit einem Grundstücksanschluss DA 32 angeschlossen. Der Wasserzähler befindet sich im best. Gebäude „Obere Dorfstraße 7“.

Für die beiden neuen Grundstücke ist ein Veränderungsnachweis samt Lageplan vor Anschlussherstellung pro Bauvorhaben dem Zweckverband vorzulegen. Ansonsten müsste die Anschlussnahme der beiden geplanten Einfamilienhäuser anhand einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung geregelt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den beiden Baugrundstücken 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 soll durch Anschluss an das 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.

#### **5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

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

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

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der

Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

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

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

#### 1. Vorhabenstyp

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

#### 2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

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

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

#### 3. Schutzgut Boden

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

#### 4. Schutzgut Wasser

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

#### 5. Schutzgut Luft / Klima

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

#### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Aiterhofe. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräumen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

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



Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der im Deckblatt aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

## 6. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Kirchfeld II“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 24.06.2014 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für **die beiden Parzellen Fl. Nr. 105/TF** gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben:

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

**1.2.5 Grundflächenzahl = max. 0,3**

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

**2.1.6 Dachform: Zeltdach 10° bis 20° (gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes)**

### 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Private und öffentliche Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von **max. 0,70 m**, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen – s.a. Ziff. 3.3.4 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).

## Hinweise

### C.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.

Der Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet keine Bodendenkmäler und keine Baudenkmäler. Auch im näheren Umkreis des Planungsgebietes bestehen keine Denkmäler.

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.

### C.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 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).

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.

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.

Auf die Allgemeinen Hinweise der Anlage des Wasserzweckverbandes Straubing-Land zu Punkt 2 wird verwiesen (Eigenversorgungsanlagen – Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen).

### **C.3 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz**

#### Löschwasserversorgung

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängige 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. Zum Nachweis der Deckung der Löschwasserversorgung wurde am 02.06.2022 an zwei vorhandenen Hydranten Druck- und Durchflussmessungen durchgeführt. Die erforderliche Menge kann an dem Hydranten 2 (Auf Höhe „Obere Dorfstraße 11“) nachgewiesen werden.

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.

Auf die Hinweise der Anlage des Wasserzweckverbandes Straubing-Land zu Punkt 1 wird verwiesen (Löschwasserversorgung).

#### **C.4 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

#### **C.5 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 Brennwertheizungen 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.

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.

Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Diese sollten auch für die Freiflächenbewässerung oder Toilettenspülung verwendet 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 Bau-schutt-Granulat verwendet werden.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.