



**GEMEINDE
AITERHOFEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„NIEDERHARTHAUSEN“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Aiterhofen
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Adalbert Hösl

Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aiterhofen hat in der Sitzung vom 24.01.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Billigungs- und Auslegungs-Beschluss:

Der Gemeinderat Aiterhofen hat in der Sitzung vom den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

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

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

Aiterhofen, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

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

Aiterhofen, den

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Aiterhofen, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

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

Aiterhofen, den

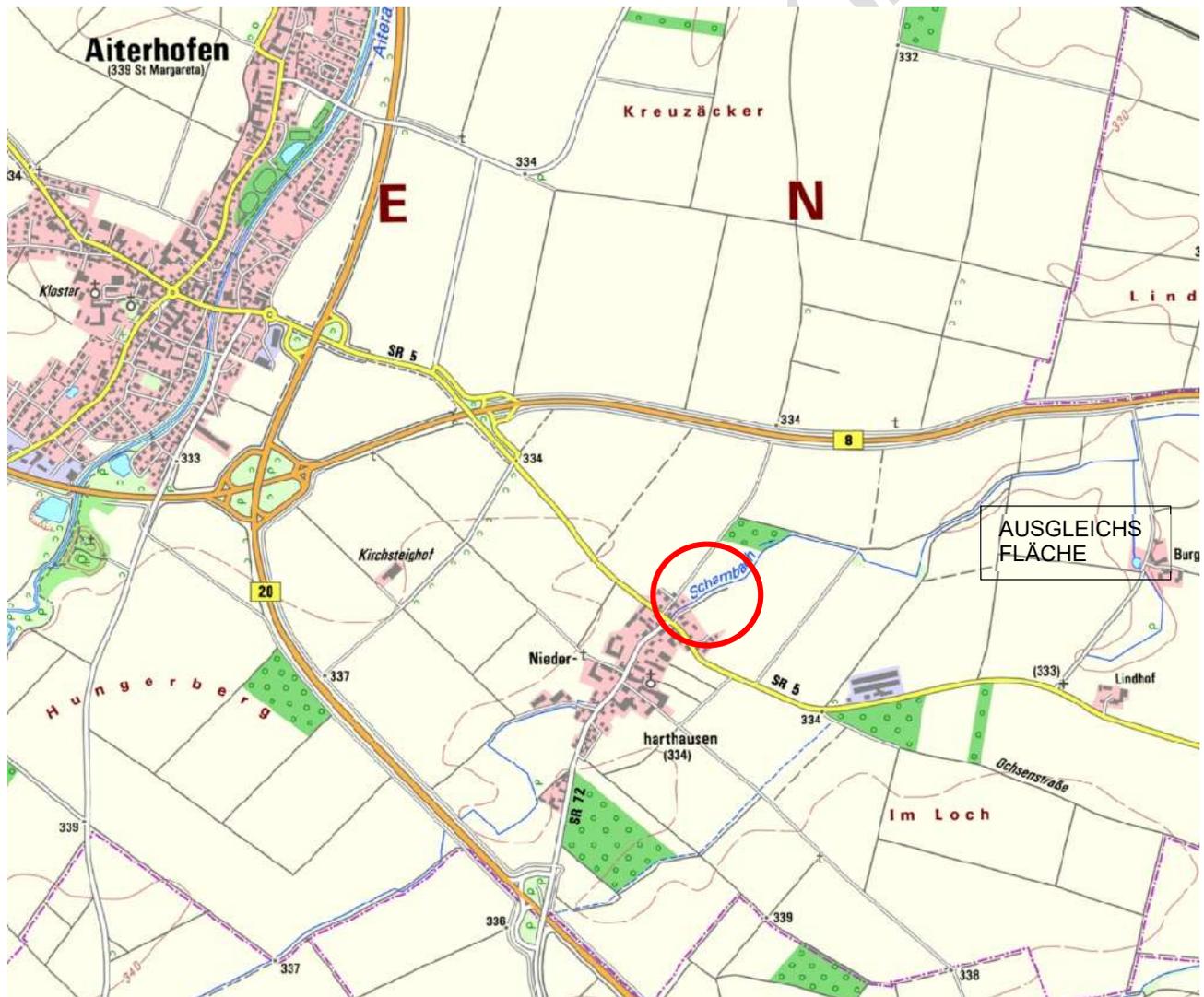
Der Bürgermeister

1. Anlass und Planungsziel

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

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).

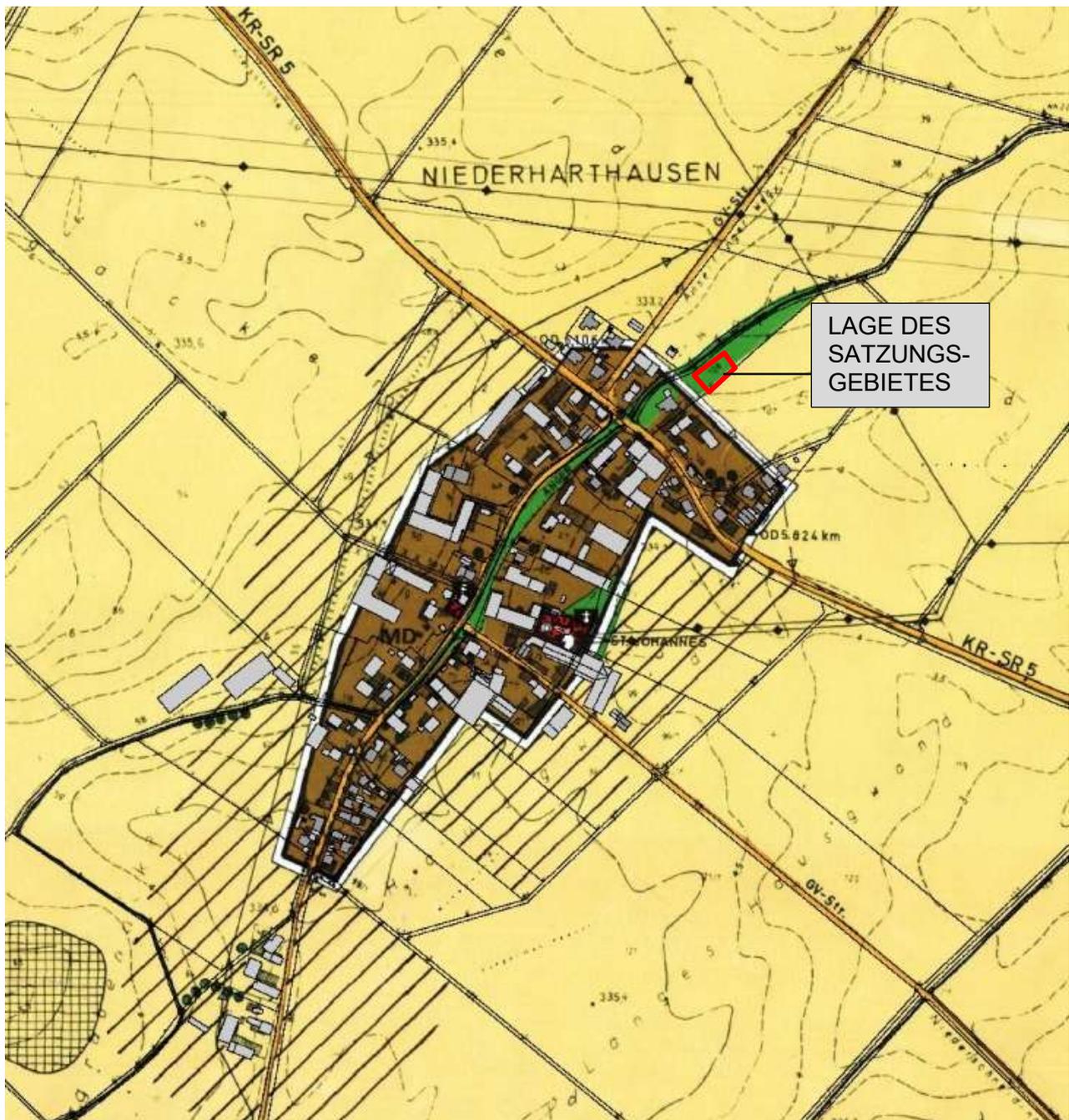
Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 108, Gmkg. Niederharthausen mit einer Größe von 1.220 m², am nordöstlichen Ortsrand von Niederharthausen, sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage sowie für vorübergehend genutzte Wohncontainer für landwirtschaftliche Saisonarbeiter geschaffen werden.



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 10.07.2018 - Maßstab ca. 1:25.000

2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aiterhofen ist die vorgesehene Einbeziehungsfäche als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ am Schambach - im Anschluss an das ausgewiesene Dorfgebiet (MD) von Niederharthausen - dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Aiterhofen ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als Acker im Außenbereich - im Anschluss an das ausgewiesene Dorfgebiet (MD) von Niederharthausen - dargestellt.



Ausschnitt aus dem 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.

Ein erhaltenswerter Ufergehölzbestand entlang des Schambaches befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist vom Satzungsgebiet durch einen Feldweg getrennt.

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 und der direkt angrenzenden Bebauung sowie des Ufergehölzbestandes keine Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen bzw. Überschwemmungsgebieten. Allerdings befindet sich der gesamte Satzungsgebiet – wie ein Teil der Ortschaft Niederharthausen - innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ des Schambaches.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, es kann durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote oder Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Oberflächengewässer: Der Schambach verläuft nordwestlich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, vom Plangebiet durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und einen Ufergehölzstreifen getrennt.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

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

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich 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 näheren Umgebung keine bekannten 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).

➤ **Altlasten**

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

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Geltungsbereich wird derzeit als aufgeschottete Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften auf einer ehemaligen Ackerfläche genutzt.

An das Planungsgebiet schließen sich im Nordosten eine Ackerbrache, im Südosten eine Ackerfläche (Juni 2018: Weizen) und im Südwesten weitere landwirtschaftliche Lagerflächen mit angrenzendem Hausgarten an.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg an der östlichen Uferseite des Schambaches.

Das Gelände ist relativ eben (ca. 332 bis 333 m ü. NN).

Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Nordwesten grenzen an den Wirtschaftsweg Ufergehölze rechtsseitig des Schambaches - v.a. Stiel-Eichen, im Unterwuchs u.a. Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Wolliger Schneeball - an.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 11.04.2025 – Maßstab 1:2.500

➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und durch eine zusätzliche Ausgleichsfläche kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der jeweiligen Außenseiten sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

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

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsflächen ist über den vorh. Wirtschaftsweg im Norden bereits gegeben.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Der Eigentümer des Grundstückes hat die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Kreisstraße SR 5 bereitzustellen.

4. Verfahrensablauf

4.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

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

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils 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 m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Topographie: Das geplante Planungsgebiet ist relativ eben (ca. 333 m ü. NN).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Im Norden parallel zur bestehenden Zufahrt verläuft in nordöstliche Richtung der Schambach.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) liegt das Gebiet vollständig in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, es kann durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grund-

wasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote oder Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

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)

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 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 direkt angrenzender Wohnbebauung und Gehölzstrukturen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im westlichen Bereich des 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: vorwiegend Schluff bzw. Lehm angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich kein **Bodendenkmal**. Auch in der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt. **Baudenkmäler** sind im Geltungsbereich und der nähere Umgebung ebenfalls nicht bekannt.

- **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bekannt.
- **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit neben einem vorh. Feldweg als Lagerfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften dar.

Landwirtschaftliche Brach- und Nutzflächen grenzen im Nord- und Südosten an das Satzungsgebiet an. Nordwestlich verläuft der Schambach. Im Westen ist weitere Wohnbebauung bereits vorhanden.

4.2 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.

Analog der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2019 erfolgt die Eingriffsermittlung 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 das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da nicht alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können.

Z.B. kann Ziff. 4.1 der Checkliste – ausreichender Flurabstand zum Grundwasser- nicht mit ja beantwortet werden, da ein Keller für das Einfamilienhaus gewünscht wird und somit der Baukörper ins Grundwasser eindringen wird.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ vorzugehen.

4.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um eine für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das Satzungsgebiet befindet sich in angebundener Lage am nordöstlichen Rand von Niederharthausen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und wird als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens ist das Satzungsgebiet als teilversiegelte Schotter-Lagerfläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I (unterer Wert)** – einzustufen.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 ist das Planungsgebiet nur dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (vgl. 5. Satzungstext):

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse, hier: zwei Geschosse
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und mind. 2-reihige Gehölzgruppen an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.
- Ausweisung einer geeigneten Ausgleichsfläche

3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 ist das Planungsgebiet nur dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (vgl. 5. Satzungstext):

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse, hier: zwei Geschosse
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und mind. 2-reihige Gehölzgruppen an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.
- Ausweisung einer geeigneten Ausgleichsfläche

4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 für die landwirtschaftliche Nutz- bzw. Lagerfläche. Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,3 angesetzt:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Geltungsbereich der Satzung mit 1.220 m ²	0,3	366 m ²

5. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der baurechtliche Ausgleich erfolgt extern, auf einer Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 155 Gmkg. Niederharthausen. Entlang des nordöstlichen Geltungsbereiches erfolgt abschnittsweise eine private Randeingrünung.

5. Satzungstext

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf max. 0,35 betragen.

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

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten im geplanten Wohnhaus wird auf max. zwei begrenzt. Vorübergehend genutzte Wohncontainer für landwirtschaftliche Saisonarbeiter sind zulässig.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,80 m ab OK Urgelände festgesetzt.

Gebäudeöffnungen sind auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich des Schambaches mind. 30 cm über dem örtlichen Gelände anzuordnen.

3. Als Dachform ist aufgrund der Ortsrandlage ausschließlich das Satteldach für Haupt- und Nebengebäude zulässig.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18° und 32°.
5. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot- bis Brauntönen oder anthrazitfarben vorzunehmen. Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. 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.
6. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind hier nicht zulässig.

§ 5

1. Je angefangene 300 qm bebaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze ca. 660 m²) ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: mind. 3 Stück).
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist jeweils auf mind. 50 % eine mind. zweireihige Anpflanzung von Bäumen und Sträucher aus freiwachsenden heimischen Bäumen und Sträucher der nachfolgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m. Heister sind einzeln einzumischen!

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten (nicht erforderlich bei gleichem Grundstücksbesitzer).

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

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

Auswahlliste:

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

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

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste des Landratsamtes 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 Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklude, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

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

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

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken).

§ 6

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

§ 7

Auf der im nachfolgenden Lageplan (M 1:1.000) gekennzeichneten Teilfläche der Fl. Nr. 155, Gmkg. Niederharthausen von 366 m² sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Entwicklungsziele:

- Anlage einer Obstbaumreihe, wie im Plan gekennzeichnet

Gestaltungsmaßnahmen:

- Pflanzung von 5 Obstbäumen
 - Sortenauswahl gem. Liste Obstbäume in § 5
 - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen
- Baumstützen (3-Pfahl-Sicherung) sowie Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen
- Grenzabstände einhalten

- Flächen mit Entwicklungsziel „Extensives Grünland“:
Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 16: Grundmischung; Ursprungsgebiet: Unterbayer. Hügel- und Plattenregion); Anwalzen des Saatgutes
- Gesamtfläche: 366 m²

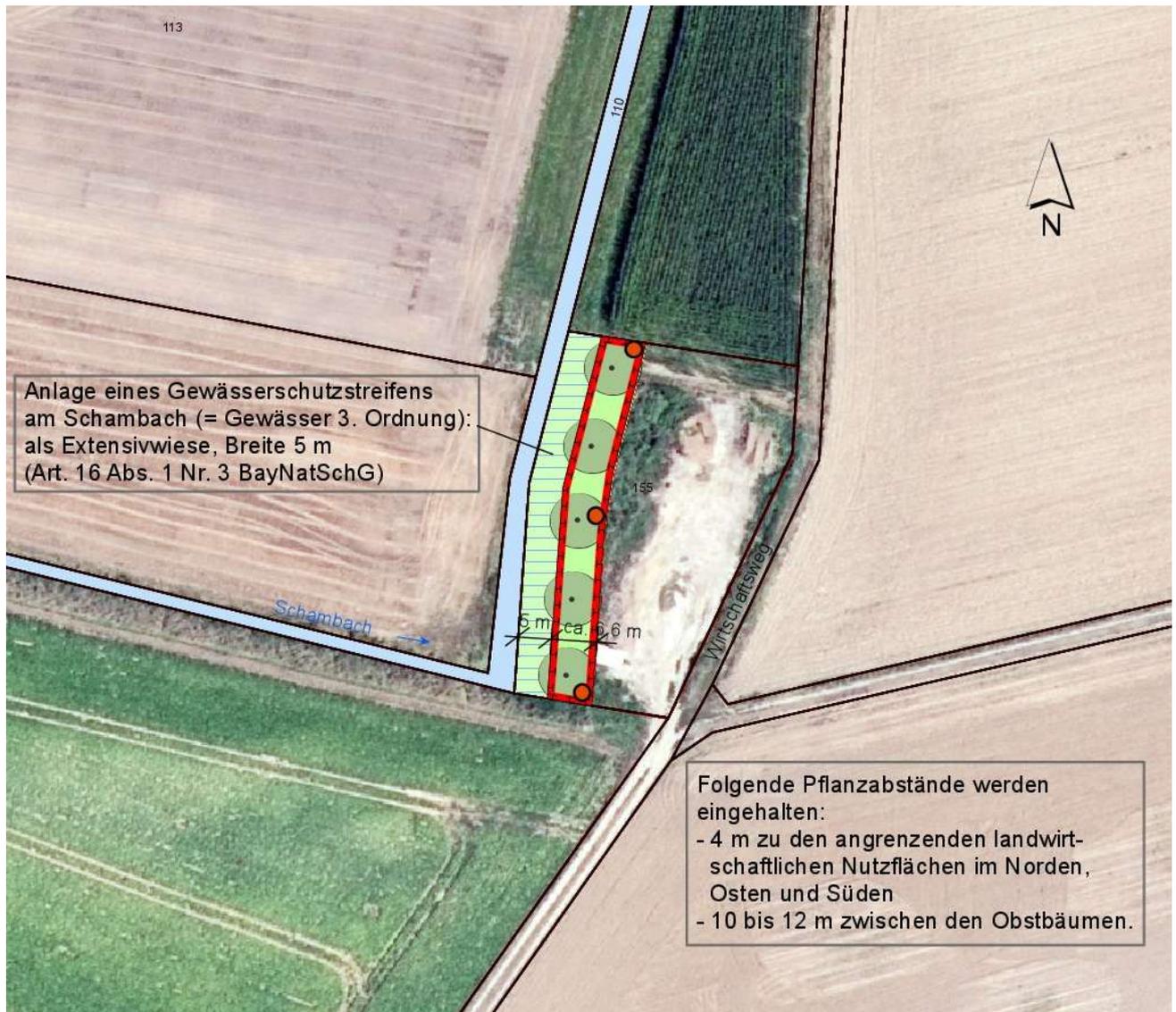
Pflegemaßnahmen:

- Obstbaum-/Gehölzpflanzungen:
fachgerechte Pflege in den ersten 5 Jahren nach erfolgter Pflanzung, keine Kalkung der Stämme, eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- „Extensives Grünland“
zweimalige Mahd / Jahr (1. Schnitt 15.06. bis 10.07., 2. Schnitt 01.09. bis 30.09.).
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung.
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden, keine Kalkung.

Die private Ausgleichsfläche ist noch vor Satzungsbeschluss durch Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern. Hierüber ist dem Landratsamt ein Nachweis vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft/Bekanntmachung der Satzung durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Lageplan 1 : 1.000:



Planliche Festsetzungen:



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = baurechtliche Ausgleichsfläche
keine Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmassnahmen
Fl.Nr. 155/TF Gmkg. Niederharthausen
Ausgangszustand: landwirtschaftliche Lagerfläche (P42)
Entwicklungsziele: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B432)
tatsächliche und anerkannte Flächengröße: 366 m²
Kompensationsleistung: 366 m²



Pflanzung von 5 Obstbäumen

- Einhaltung von Pflanzabständen von ca. 10 bis 12 m in der Reihe
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm
- Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen
- Baumstützen (3-Pfahl-Sicherung), Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen
- Sortenauswahl gem. Auswahlliste im Satzungstext bzw. in Abstimmung mit der Kreisfachberatung beim Landratsamt Straubing-Bogen.



Entwicklungsziel Extensivgrünland unter Streuobstbestand (B432)

- Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 16: Grundmischung; Ursprungsgebiet: Unterbayer. Hügel- und Plattenregion), Anwalzen des Saatgutes
- Pflege: zweimalige Mahd / Jahr (1. Schnitt 15.06. bis 10.07., 2. Schnitt 01.09. bis 30.09.),
- Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland
Fläche: 366 m²



Eichenpflocke:

Grenzsicherung durch Setzen von Eichenpflocken entlang der Ostgrenze, im Abstand von ca. 25 m.

Planlicher Hinweis:



Gewässerschutzstreifen

- Gestaltung eines Gewässerschutzstreifens in einer Breite von 5 m durch Ansaat (analog Ausgleichsfläche); keine Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmaßnahmen
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland

§ 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

6. Textliche Hinweise

6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

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

6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegt der Geltungsbereich in der Nähe bekannter *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.

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.

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

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).

6.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

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

Es wird 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 der Gemeinde Aiterhofen 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 darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

6.4 Belange des Bodenschutzes

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

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

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

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

6.5 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.

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

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

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

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ, Postfach 100 203, 80076 München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Bayernwerk Netz GmbH, Vilshofen
9. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
10. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
11. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
13. Deutsche Post AG
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer.