

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen

Festlegungs- und
Einbeziehungssatzung

„Siebenkofen“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 19.08.2024

FASSUNG: 08.04.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen

Festlegungs- und
Einbeziehungssatzung

„Siebenkofen“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
& HINWEISE



ENTWURF: 19.08.2024

FASSUNG: 08.04.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Oberschneiding folgende

Festlegungs- und Einbeziehungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Siebenkofen“ der Gemeinde Oberschneiding umfasst die (Teil-) Grundstücke mit den Flurnummern 631, 633, 633/1, 635, 635/1, 641, 642, 643/2, 644, 645 und 741/1 der Gemarkung Wolferkofen. Zusätzlich einbezogen werden soll ein Teilgrundstück der Flurnummer 730 der Gemarkung Wolferkofen.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1 : 1000.

Der Lageplan M 1 : 1000 in der Fassung vom 08.04.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 7,50 m

Firshöhe: max. 9,50 m; bei Pultdächern max. 8,50 m

Definition Wandhöhe:Unterer Bezugspunkt:

Es ist ein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberseite der Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,80 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu zwei Wohneinheiten.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen**a) Einfriedungen, Stützmauern**

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig. Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00m zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an der Nord- sowie Ostseite bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Bei Stütz- und Böschungsmauern ist kein Abstand zur Geländeoberkante einzuhalten. An den übrigen Außenseiten des Grundstücks sind Stütz- und Böschungsmauern nicht zulässig. Die Platzierung von Stütz- und Böschungsmauern ist so zu gestalten, dass die Ortsrandeingrünung vor der Mauer auf dem tiefer liegenden Niveau erfolgt.

Abgrabungen/Auffüllungen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, jedoch max. 1,50m ab OK Urgelände.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig. Bei Ausbildung von Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von je mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz.

c) Regenwasserwirtschaft

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Bei der Grundstückseinfahrt ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne zu erstellen, sodass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwassers (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Gemeinde Oberschneiding einzuleiten.

e) Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen dürfen ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen verwendet werden. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel ist auf einen Bereich von 2700 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin festgelegt. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass Blendwirkungen und Lichtemissionen über die Grundstücksgrenzen hinaus minimiert werden.

f) Festsetzung zur Grünordnung

Ein Freiflächengestaltungsplan zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde mit dem Bauantrag einzureichen.

Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere, Eberesche

Tilia cordata

Winter-Linde

*Obstbäume heimischer Arten & Sorten***Sträucher**

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweigrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus cathartica

Purgier-Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Trauben-Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Empfehlungsliste LRA Straubing-BogenApfelsorten:

Brettacher

Zuccalmaglio

Danziger Kantapfel

Schöner von Wiltshire

Birnensorten:

Gute Graue

Stuttgarter Gaishirtle

Schweizer Wasserbirne

Österreich. Weinbirne

Schöner von Nordhausen	Alexander Lucas
Kaiser Wilhelm	
Jakob Fischer	
<u>Zwetschgensorten:</u>	<u>Kirschsorten:</u>
Hauszwetschge	Große, schwarze Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetschge	Hedelfinger Riesenkirsche

g) Östliche Ortsrandeingrünung der Einbeziehungssatzung auf Flächen mit Pflanzbindung

Aufbau der Hecke

- Die Hecke wird auf einer Breite von 2 m angelegt.
- Sie besteht aus einer einreihigen Pflanzung mit einem Pflanzabstand von ca. 1,0 m zwischen den Gehölzen.
- Mindestens 50 % der Pflanzen sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 80–120 cm zu pflanzen.

Pflanzenauswahl

- Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

Pflanzung und Sicherung

- Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes umzusetzen.
- Die Fläche mit Pflanzbindung ist dauerhaft von jeglicher anderweitigen Nutzung freizuhalten.

Pflege und Unterhaltung

- Die Hecke ist freiwachsend zu belassen; eine regelmäßige Rückschnittpflege ist nicht erforderlich.
- Eine Höhenbegrenzung der Hecke ist nicht zulässig.
- Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Schutz landwirtschaftlicher Flächen

- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen.
- Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

h) Festsetzung zu Ausgleichsflächen der Einbeziehungssatzung

Die Eingriffe werden durch den Aufbau eines grünen Ortsrandes auf Flur Nr. 730 Gemarkung Wolferkofen mit einer Gesamtfläche von 155 m² kompensiert.

Aufbau der Hecke

- Die Hecke wird auf einer Breite von 4 m und einer Länge von 38,75 m angelegt (siehe Planteil).
- Sie ist als gestaffelte, dreireihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m innerhalb der Reihen und einem Reihenabstand von ca. 1,2 m anzulegen.
- Mindestens 50 % der Pflanzen sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 80–120 cm zu pflanzen.

Pflanzenauswahl

- Als Entwicklungsziel wird der Biotop-/Nutzungstyp B212 „Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (mittlere Ausprägung)“ definiert.
- Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

Pflanzung und Sicherung

- Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes umzusetzen.
- Die Ausgleichsfläche ist dinglich mit Reallast zu sichern. Die Unterlassungs- und Handlungspflichten sind in das Grundbuch einzutragen.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft der Satzung durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.
- Die Ausgleichsflächen sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen freizuhalten.

Pflege und Unterhaltung

- Die Hecke ist freiwachsend zu belassen; eine regelmäßige Rückschnittpflege ist nicht erforderlich.
- Eine Höhenbegrenzung der Hecke ist nicht zulässig.
- Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Schutz landwirtschaftlicher Flächen

- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen.
- Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Oberschneiding, den

.....
Ewald Seifert, Erster Bürgermeister

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen

Festlegungs- und
Einbeziehungssatzung

„Siebenkofen“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 19.08.2024

FASSUNG: 08.04.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Die betroffene Fläche mit der (Teil-)Flurnummer 631, 633, 633/1, 635, 635/1, 641, 642, 643/2, 644, 645, 730 und 741/1 der Gemarkung Wolferkofen befindet sich in der Ortschaft Siebenkofen, Gemeinde Oberschneiding. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Festlegungssatzung als Dorfgebiet (MD) und der Bereich des einzubeziehenden Teilgrundstücks als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bestehende Bebauung in Siebenkofen ist in erster Linie durch Wohnbebauung und Hofstellen charakterisiert (siehe Abbildung 2).

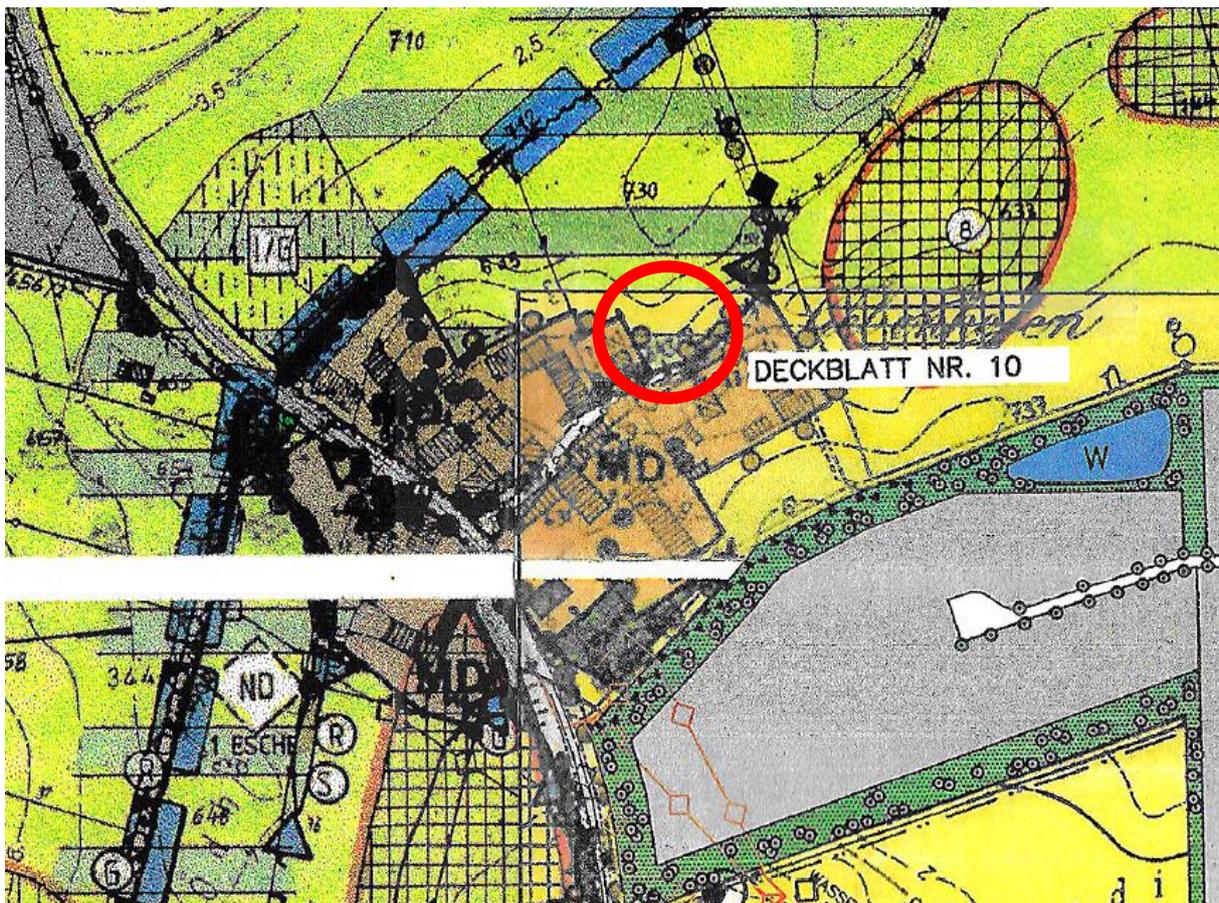


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Die Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung dient dazu, rechtliche Grundlagen für eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet, speziell im Ortsteil Siebenkofen, zu schaffen. Mit der Festlegungssatzung können die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Ziel ist es, rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden und sicherzustellen, dass die bestehenden baulichen Strukturen rechtlich abgesichert und als Teil des Siedlungszusammenhangs anerkannt werden.

Ergänzend ermöglicht die Einbeziehungssatzung, das angrenzende Teilgrundstück im Außenbereich mit Flur Nr. 730, Gemarkung Wolferkofen, in den Zusammenhang bebauter

Ortsteile einzubeziehen. Die Voraussetzung hierfür ist erfüllt, da die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, sodass eine funktionale und optische Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet besteht. Dies schafft die Möglichkeit, diese Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und die gemeindliche Siedlungsentwicklung zu unterstützen.

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers.

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).

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung liegt in der Ortschaft Siebenkofen, Gemeinde Oberschneiding. Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung erstreckt sich über eine Fläche von etwa 2,9 Hektar, während der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung insgesamt rund 1.580 Quadratmeter umfasst. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur ist durch Wohnnutzung und Hofstellen geprägt. Bei dem beplanten Gebiet der Einbeziehungssatzung handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 Siedlungsstruktur Siebenkofen

1.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

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

1.6. Erschließung

Verkehr:

Durch den Geltungsbereich verläuft die Dorfstraße Siebenkofen, die in der Kreisstraße SR72 mündet, welche die Ortschaft in südlicher Richtung mit Oberschneiding verbindet und im Norden mit der Bundesstraße 20.

Trink-/Abwasser:

Im Geltungsbereich sind eine vorhandene Trinkwasserversorgung und eine öffentliche Kanalisation vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich erfolgt über den zuständigen Wasserversorger „Wasserzweckverband Straubing-Land“. Die Erschließung muss im Rahmen der Bauantragsstellung geprüft werden.

Die Löschwasserversorgung des Bereichs der Einbeziehungssatzung ist durch einen Hydranten mit einem eingedrosselten Fließdruck von 1,5 bar und 60 m³/Stunde gesichert. Die Unterlagen des Wasserzweckverbands wurden beim Landratsamt Straubing-Bogen vorgelegt.

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

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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

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

Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer ist für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

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

Es wird zudem empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing- Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Diverses:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem

Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.

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.

1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindet sich in Nähe zum Geltungsbereich das eingetragene Bodendenkmal D-2-7141-0264 (Siedlung der Bronzezeit).

In Abbildung 3 sind die oben genannten Denkmäler in ihrer Lage und Ausdehnung abgebildet.

Die räumliche Umgrenzung des Denkmals ist ungewiss, weshalb eine Ausdehnung in das Planungsgebiet nicht auszuschließen ist.

Daher wird auf folgendes hingewiesen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.



Abbildung 3 Auszug aus dem Bayern Atlas – Denkmaldaten vom 20.08.2024

Im Planungsbereich muss so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. 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.

1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Es soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Festlegungs- und Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurden die Vorgaben des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände eintreten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen geschützter Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten, da keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört werden, keine erheblichen Störungen für streng geschützte Arten zu erwarten sind und keine Verbotstatbestände im Sinne des Tötungs- oder Verletzungsverbots vorliegen.

1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Einbeziehungssatzung

1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Ackerflächen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,35). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen, wird, sofern möglich, versickert.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Verkehrsanlagen besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Durch die umliegende Bebauung fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein.

SCHUTZGUT KLIMA

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bereichen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen.

Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet hat weist nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Durch die umliegende Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Die geplante städtebauliche Entwicklung schließt an den Ortskern an, sodass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter durch die Umsetzung der vorliegenden Satzung sind durch die Lage des Plangebiets auszuschließen.

1.11.2. Ermittlung Ausgleichsbedarf und -umfang

Das ausgefüllte Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung" befindet sich im Anhang und wurde gemäß Anlage 3 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" erstellt. Im Folgenden erfolgt eine detailliertere Beschreibung.

Ausgangszustand und Ausgleichsbedarf

Der Ausgangszustand des Schutzguts Arten und Lebensräume wird als gering bewertet. Die betroffene Fläche umfasst 1287 m², wobei der Beeinträchtigungsfaktor gemäß der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 angegeben ist. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
gering	1287	2	0,35	900,9

Abminderungen

Zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs wurden folgende Maßnahmen eingeplant, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken und mit Planungsfaktoren bewertet werden:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
0,04	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung Bebauungsplan
0,04	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	Festsetzung Bebauungsplan
0,04	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Festsetzung Bebauungsplan
0,03	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung Bebauungsplan

Der aufaddierte Planungsfaktor beträgt 0,15 (15 %), was eine Abminderung des Ausgleichsbedarfs um 135,14 WP bewirkt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf beträgt daher:

$$900,9 \text{ WP} - 135,14 \text{ WP} = 765,77 \text{ WP}$$

Ausgangszustand nach Biotop-/Nutzungstyp

Die betroffene Fläche gehört der Nutzungskategorie A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker mit stark verarmter Segetalvegetation an. Dieser Biotop-/Nutzungstyp wird mit einem Grundwert von gering und einer Bewertung von 2 Wertepunkten (WP) bewertet.

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	Gering	2 WP

Prognosezustand

Im Zielzustand wird die Fläche in den Biotop-/Nutzungstyp B212: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (mittlere Ausprägung) überführt. Dieser Typ besitzt einen Grundwert von mittel und wird mit 10 Wertepunkten (WP) bewertet.

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
B212: Feldgehölze	Mittel	10 WP

Aufwertung und Ausgleichsumfang

Die Differenz zwischen dem Ausgangszustand (2 WP) und dem Prognosezustand (10 WP) ergibt eine Aufwertung von 8 WP. Von den 8 WP wird 1 WP durch den Timelag abgezogen, wodurch sich eine Aufwertung von 7 WP ergibt.

Der Ausgleichsumfang wird auf Basis der geplanten Ausgleichsfläche von 155 m² berechnet:
155 m² × 7 WP = 1085 WP

Parameter	Wert
Wertepunktdifferenz (Aufwertung)	7 WP
Ausgleichsfläche (siehe Plan)	155 m ²
Ausgleichsumfang	1085 WP

Da der berechnete Ausgleichsumfang von 1085 WP den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 900,9 WP übersteigt, ist der Ausgleich vollständig erfüllt.

Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen und den prognostizierten Biotop-/Nutzungstyp kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden, wobei der Ausgleichsumfang den Bedarf sogar übersteigt. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen gewährleisten einen naturschutzfachlich positiven Effekt auf das Schutzgut.

Landau, den

Oberschneiding, den

.....
Moritz Obergrußberger
B. Eng.

.....
Ewald Seifert, Erster Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 09.04.2024 die Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Siebenkofen“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Siebenkofen, Gemeinde Oberschneiding, auf den (Teil-) Flurnummern 631, 633, 633/1, 635, 635/1, 641, 642, 643/2, 644, 645, 730 und 741/1 der Gemarkung Wolferkofen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde zusätzlich zu § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zusätzlich zu § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

6. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den

.....
Ewald Seifert, Erster Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Oberschneiding, den

.....
Ewald Seifert, Erster Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Oberschneiding, den

.....
Ewald Seifert, Erster Bürgermeister