



**GEMEINDE
ATTING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 2
ZUR
EINBEZIEHUNGSSATZUNG ATTING
GEM. § 34 ABS. 4 Nr. 3 BAUGB**

Fl. Nr. 696/T Gmkg. Atting

Gemeinde Atting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss vom 20.11.2024
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Atting
über VG Rain,
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister
Robert Ruber

Schlossplatz 2
94369 Rain

Fon 09429/9401-0
Fax 09429/9401-26
info@vgem-rain.de

.....
Robert Ruber
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 Atting hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zur rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Atting“ beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die öffentliche Auslegung des Deckblattes in der Fassung vom 20.11.2024 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.

Atting, den
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Atting hat mit Beschluss vom das Deckblatt in der Fassung vom beschlossen.

Atting, den
Der Bürgermeister

Das Deckblatt wird hiermit ausgefertigt.

Atting, den
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 ist damit wirksam.

Atting, den
Der Bürgermeister

1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Atting beabsichtigt eine geringfügige Erweiterung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer derzeit unbebauten Privatgartenfläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortes Atting.

Für eine Teilfläche des nördlich an die bestehende Satzung angrenzenden Privatgartens sollen bis zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Kleinen Laber die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 696, Gmkg. Atting mit ca. 1.040 m².

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Norden von Atting, direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße. Ca. 100 Meter nordöstlich verläuft die Bundesstraße B8, Straubing-Regensburg. Im Osten schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung des Deckblattes zur 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).

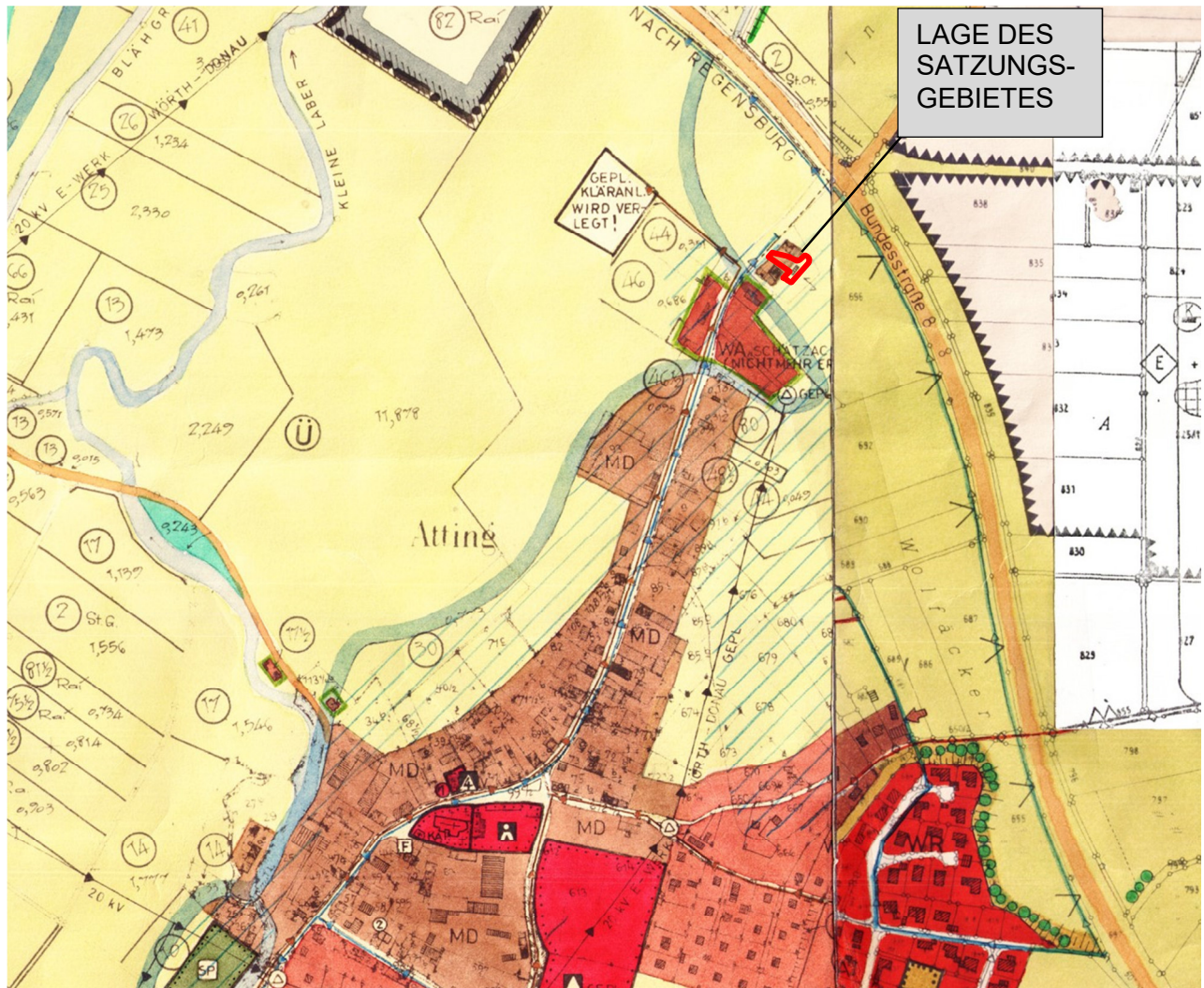


Übersichtslageplan aus BayernAtlas vom 05.11.2024 - ohne Maßstab

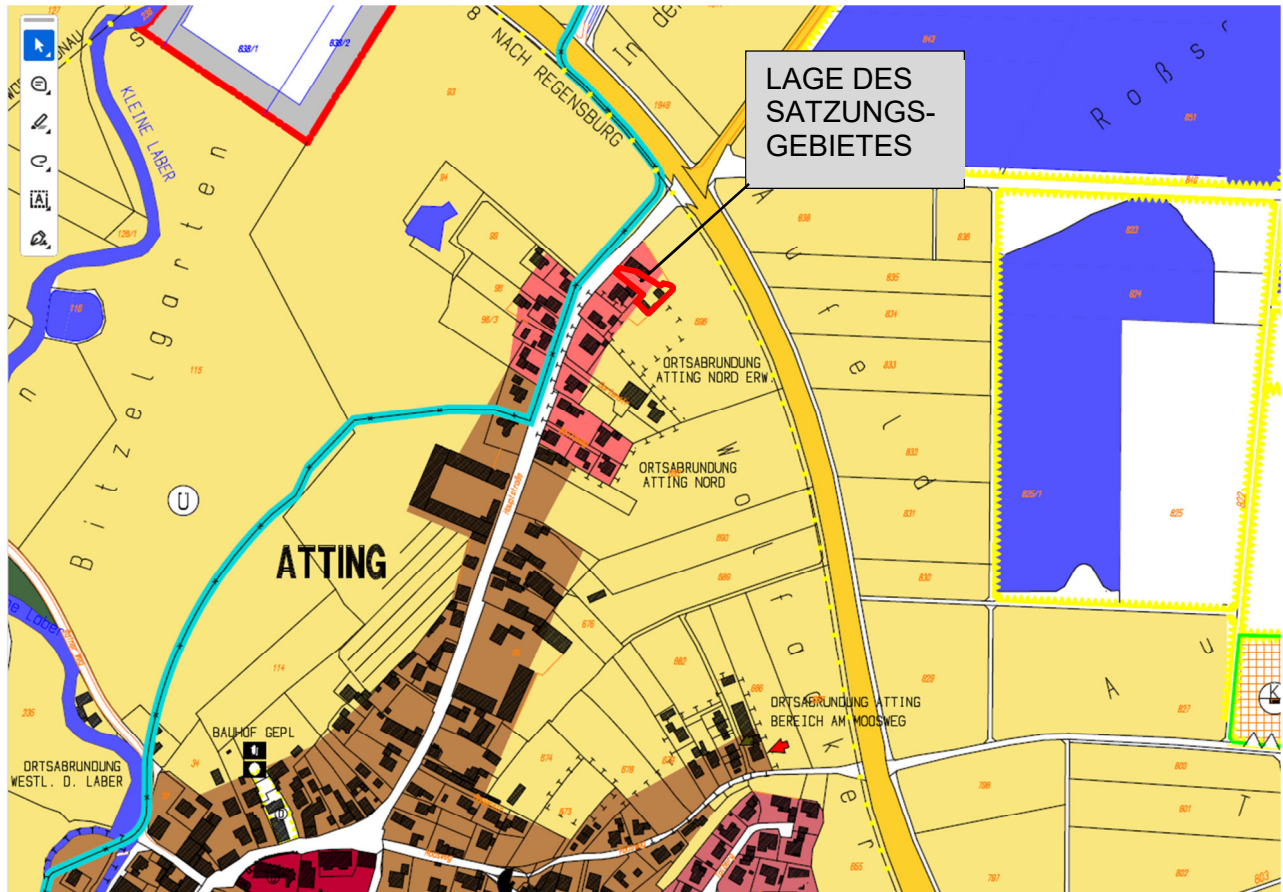
2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Atting ist das geplante Satzungsgebiet überwiegend als Dorfgebiet (MD) und ein kleiner Teil als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1969 - ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan von 2015 - 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 gemäß § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (private Hausgartenfläche und Ackerfläche) 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. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nur eine Nadelgehölzhecke und außerhalb unmittelbar im Anschluss stehen junge Obstbäume. Weiter nördlich entlang der Hauptstraße sind Einzelbäume vorhanden, welche mögliche Quartiersbäume darstellen könnten. In diesen Bestand wird jedoch nicht eingegriffen.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich aufgrund der in der Nachbarschaft vorh. Bäume und Gehölze denkbar; die Bedeutung wird jedoch als eher gering eingestuft aufgrund der privaten Hausgartennutzung und intensiven Pflege.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten Fläche (Ackerfläche), der Privatgartennutzung im Satzungsbereich sowie der weiteren Bebauung im Süden bieten die vorhandenen Strukturen keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Auch im nördlich angrenzenden Baumbestand sind keine Nahrungssträucher vorhanden. In diesen Bestand wird ohnehin nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen im Westen und Norden der angrenzenden Grundstücke können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Die betroffenen Flächen, welche sich als intensiv bewirtschaftete Gartenflächen darstellen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) nicht geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, 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 privaten Hausgartenfläche - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal Nr. D-2-7140-006, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich ist der § 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Bereich des Einfamilienhauses mit Garagen mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können.

Baudenkmäler

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

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der kleinen Laber und dem sog. „wassersensiblen Bereich“, jedoch innerhalb eines Extremhochwasserbereiches. Die Geltungsbereichsgrenze im Norden und im Osten ist zugleich die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Die Höhenkote des HQ 100 liegt bei 323,75 m ü. NHN. Die FOK des geplanten Wohngebäudes wird um mind. 50 cm höher (also 324,25 m ü. NHN) festgesetzt, um der hochwasserangepassten Bauweise gerecht zu werden. Ein Keller ist nicht vorgesehen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Altlasten**

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

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplante Fläche wird derzeit als private Hausgartenfläche (Rasen, Wiese) genutzt. Das Gelände verläuft eben auf einer Höhe von ca. 324 m ü. NHN. Das nähere Umfeld ist durch Wohnbebauung und Ackernutzung geprägt. Im Nordwesten des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 m verläuft die Bundesstraße B 8.



Luftbildausschnitt (BayernAtlas) – ohne Maßstab



Blick nach Osten auf die vorh. Garage des vorh. Wohnhauses (rechts) und links auf das vorh. Nebengebäude (zukünftiger Standort Garage).



Blick von Norden nach Südwesten auf das vorh. Wohnhaus vom Privatgarten

➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht können aufgrund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets bzw. der Hochwassergefahrenfläche durch grünordnerische Festsetzungen nicht minimiert und kompensiert werden. Innerhalb des Hausgartens sind bereits Eingrünungen vorhanden.

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

➤ **Immissionsschutz**

Durch die nahe Lage des Bauvorhabens an der Bundesstraße 8 ist eine relevante Lärmprägung durch Verkehrslärm nicht auszuschließen. Auf Rückmeldung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 18.06.2024 auf die Voranfrage zur Erweiterung der EBS wurde „eine überschlägige Lärmimmissionsprognoseberechnung gem. RLS-19 durchgeführt. Diese zeigt, dass mit Beurteilungspegeln von ca. 59 dB(A) tagsüber und ca. 52 dB(A) nachts zu rechnen ist. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MI/MD, welche

bei 60 bzw. 50 dB(A) liegen, zur Nachtzeit überschritten. Die Werte für ein WA (55 bzw. 45 dB(A)) werden tags und nachts massiv überschritten“.

Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Atting“ (Bekanntmachung 12.02.2014) sowie des Deckblattes Nr. 1 zur EBS „Atting“ (Bekanntmachung 22.05.2015) wurde ein Schallschutznachweis (Büro ab consultants, 92648 Vohenstrauß, Bericht Nr. 412_0 vom 22.12.2014) vorgelegt, welcher Bestandteil der EBS wurde. Dieser Bericht liegt als Anlage 1 den Unterlagen bei. Die in diesem Bericht getätigten Vorgaben sind auf vorliegendes Bauvorhaben zu übertragen und anzuwenden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Bauantrages bringen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist über die bereits vorhandene Ortsstraße „Hauptstraße“ gewährleistet und im weiteren Verlauf über die private Grundstückszufahrt möglich. Die Zufahrt auf dem Grundstück selbst ist neu zu errichten.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche im Bereich der östlich vorbeilaufenden Straße liegen. Die Wasserversorgung kann über den Wasserzweckverband Straubing-Land sichergestellt werden. Der Grundstücksanschluss ist vom Bauherrn rechtzeitig schriftlich zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung ist über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Atting vorgesehen und gesichert.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Kanal zulässig.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Heider Energie in Wörth a. d. Donau möglich.

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

4. Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

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

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)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Satzungsgebiet der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

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 „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

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

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

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um ein für eine Wohnbebauung von einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage vorgesehenes Grundstück und daher vom Charakter her um ein „Allgemeines Wohngebiet „(WA). Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (private intensiv gepflegte Hausgartenfläche mit Rasen).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung können aufgrund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes bzw. der Hochwassergefahrenfläche nicht vorgesehen werden.

Weitere Maßnahmen zur inneren Durchgrünung oder landschaftstypischen Einbindung werden aufgrund des Vorhandenseins der Hecke sowie des Erhalts der vorhandenen Obstbäume nicht definiert. Das durch das geplante Wohnhaus und die Garage wird lediglich eine Rasenfläche überbaut. Für diese Überbauung werden mind. 3 Bäume festgesetzt.

3. Schutzgut Boden

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

4. Schutzgut Wasser

Der zukünftige Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

5. Schutzgut Luft / Klima

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

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Atting in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Das Gelände ist eben. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräumen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die bereits vorhandene Hecke bleibt erhalten.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und den in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

6. Satzungstext

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

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am nördlichen Ortsrand von Atting wird in den im Zusammenhang bebauten Ort 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 für Haupt- und Nebengebäude, z.B. Garagen richtet sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Eine Bebauung ist jedoch nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,30 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. Es ist ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
2. Als bauliche Höchstgrenze sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
3. Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 7,50 m, ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 324,00 m ü. NHN.
4. Die FOK des Gebäudes muss mind. 50 cm über der HQ 100 Höhenkote von 323,75 m ü. NHN liegen.
5. Die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
6. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Walmdächer für Haupt- und Nebengebäude (Garage). Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 10° und 30°.
7. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautönen vorzunehmen. Metalldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig.
Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei-, Blech- 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.
8. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei Garagen- oder Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

9. 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.
10. Stützmauern sind nicht zulässig.
11. Als Einfriedungen sind max. 1,60 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen zulässig.

Neue Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente) mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

§ 5

1. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: mind. 3 Stück).
2. Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
3. 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 Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, bayerische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

4. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.

5. 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).
6. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

§ 6

Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Kosten für den Anschluss an den nächstgelegenen Regenwasserkanal, auch auf öffentlichen Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

§ 7

1. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
2. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallationen sind an die HW100-Kote anzupassen. Ebenso ist dies auch bei den Standsicherheitsnachweisen der Gebäude zu berücksichtigen.
3. Durch das Vorhaben darf kein verstärkter Dränagewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind unzulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.
4. Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden.
5. Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.
6. Ölheizungen sind nicht zulässig.
7. In Wohngebäuden müssen sich Schlafräume über dem HW 100 Wasserspiegel befinden. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets frei zu halten. In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein.

§ 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7. Textliche Hinweise

7.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert zum 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Bei der Einleitungsmenge und Behandlung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Merkblattes „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (DWA-M 153) bzw. DWA-A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten. Für das Rückhaltevolumen gilt Arbeitsblatt DWA-A 117. Bei Versickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Auch bei der Einleitung in einen bestehenden Regenwasserkanal sind die Nachweis gemäß DWA-A 102, DWA-M 153 und DWA-A 117 über alle an der Einleitungsstelle angeschlossene befestigten Flächen zu führen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5

einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird 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 Landkreises empfohlen.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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 abzusprechen.

7.3 Regenwassernutzung

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

Hinweise des Wasserzweckverbandes Straubing-Land:

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen, formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,00 Euro netto).

Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

7.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Bereich der Gemeinde Atting ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

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.

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.

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

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

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

7.5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen 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.

7.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

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.

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.

7.7 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis an die Bauherren ist in die Begründung aufzunehmen.