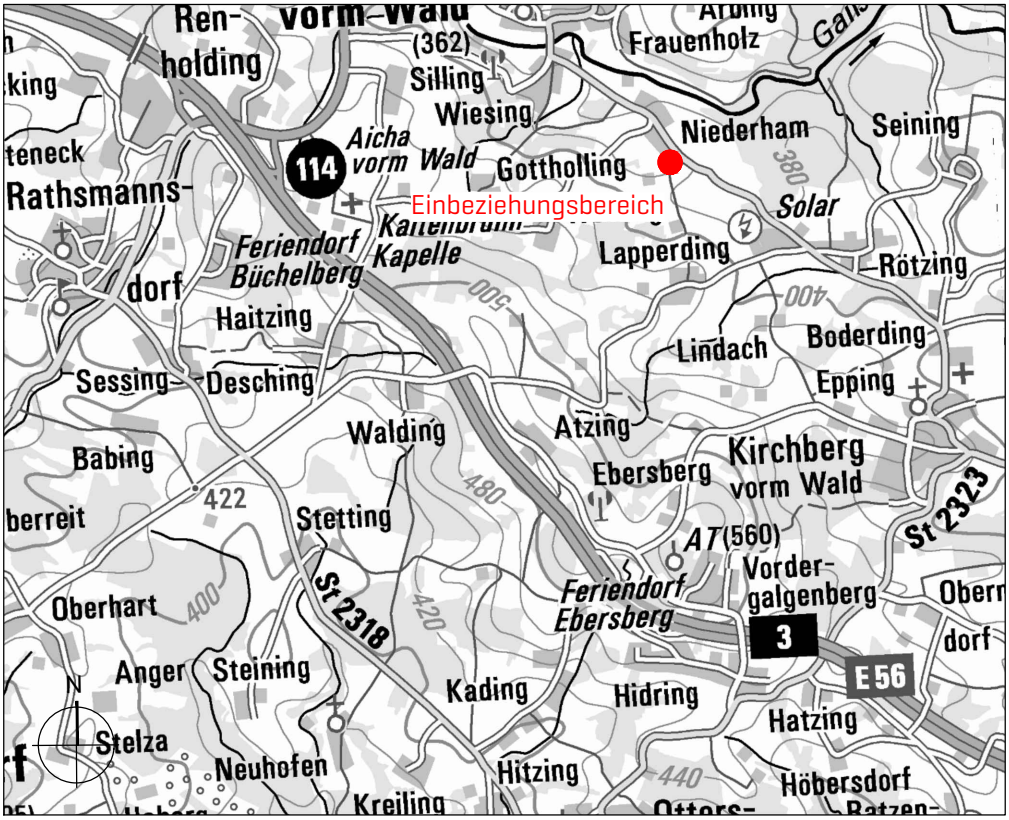
ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "NIEDERHAM" MITTELS DECKBLATT NR. 1

GEMEINDE AICHA VORM WALD
LKRS. PASSAU
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



GEMEINDE

Gemeinde Aicha vorm Wald
Hofmarkstraße 2
94529 Aicha vorm Wald

Tel.: 08544 / 9630-0
Fax: 08544 / 9630-20

www.aichavormwald.de
Email: info@aichavormwald.de

Georg Hatzesberger, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

SATZUNGS-FASSSUNG

PLANUNG

PROJ-NR.	752
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	28.03.2023

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

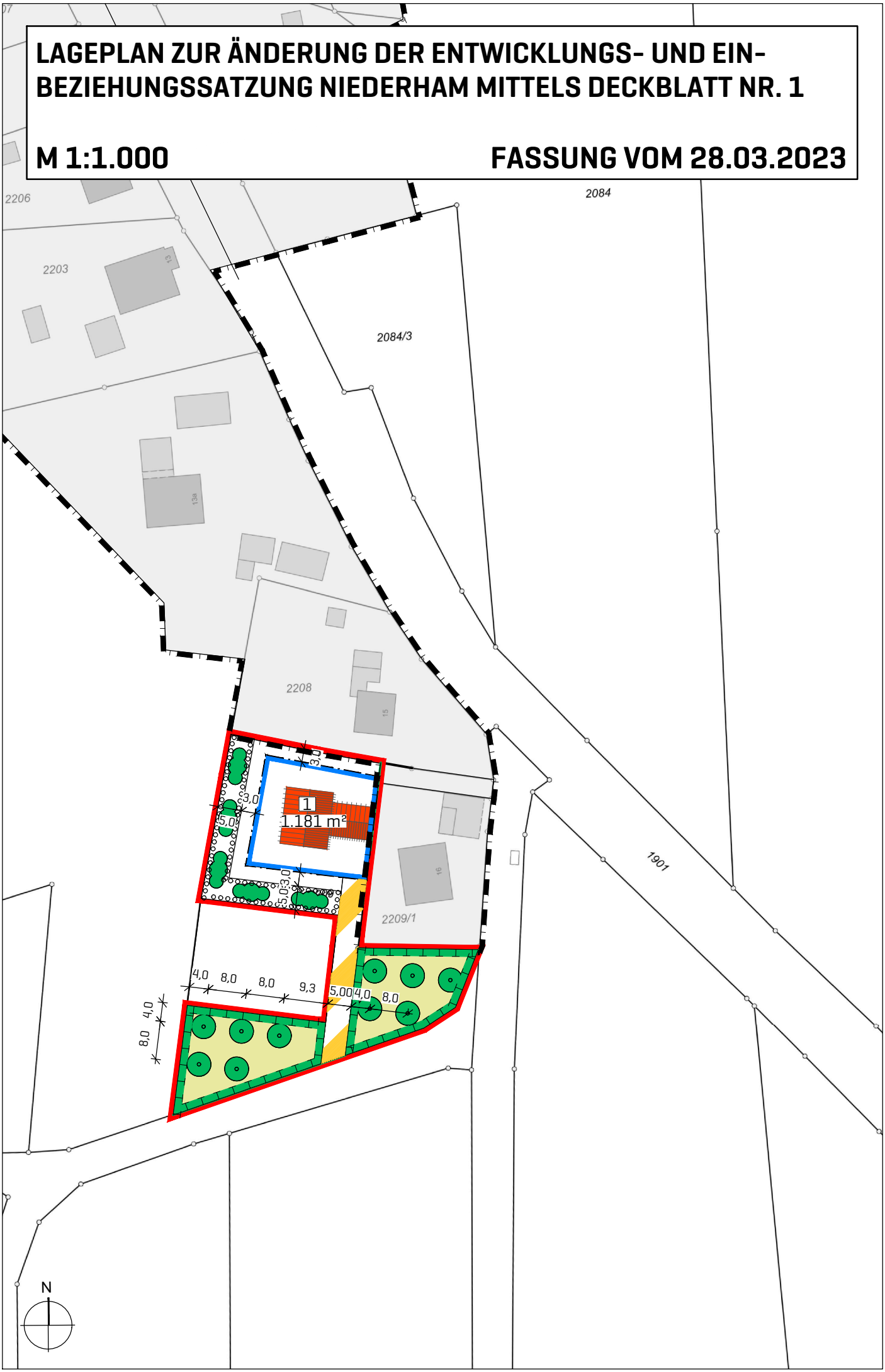
VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

Unterschrift, Stempel

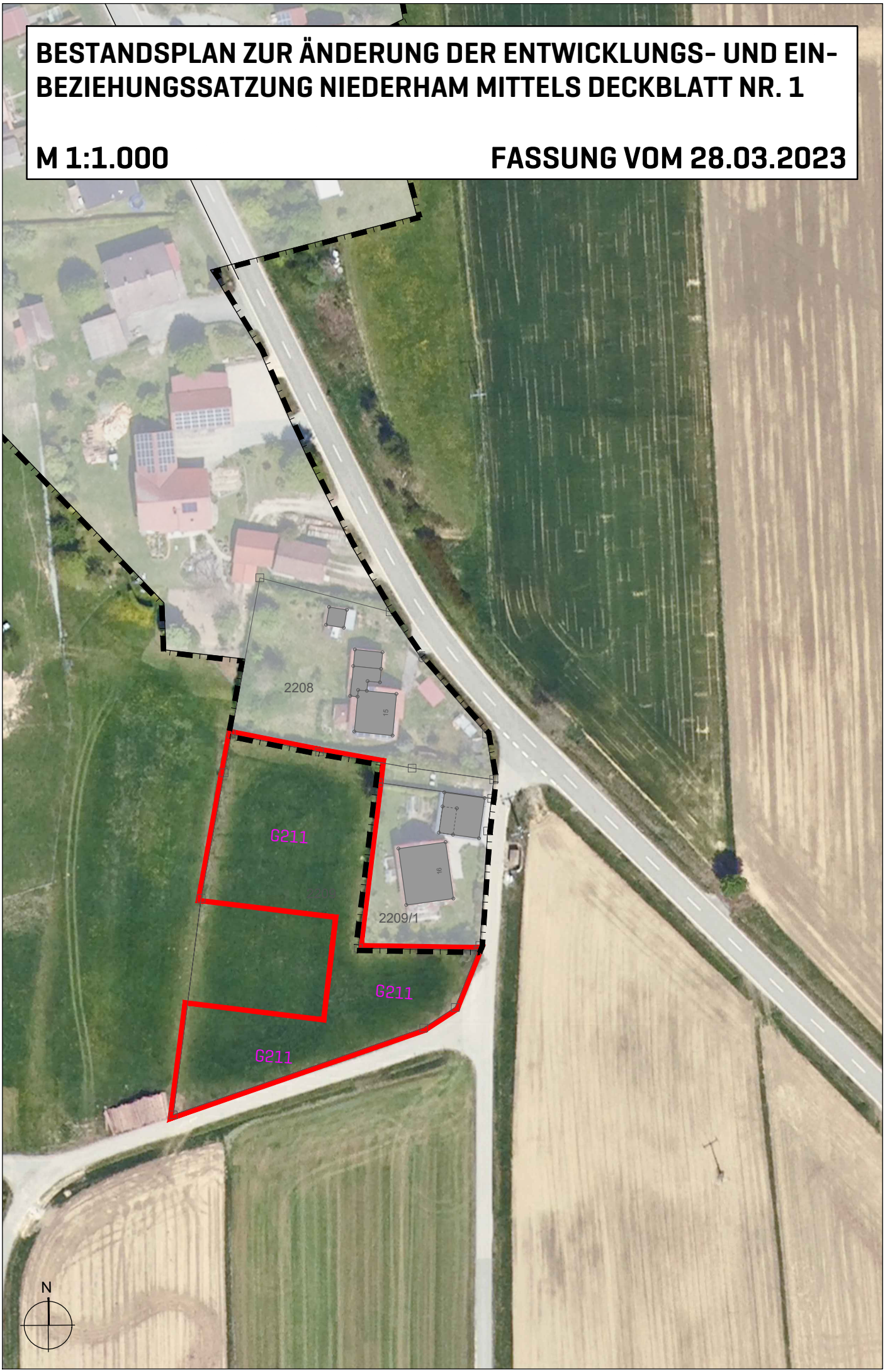
LAGEPLAN ZUR ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NIEDERHAM MITTELS DECKBLATT NR. 1

M 1:1.000 **FASSUNG VOM 28.03.2023**



BESTANDSPLAN ZUR ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NIEDERHAM MITTELS DECKBLATT NR. 1

M 1:1.000 **FASSUNG VOM 28.03.2023**



PRÄAMBEL
Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 und der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Aicha vorm Wald folgende 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Niederham" durch Deckblatt Nr. 1:

§ 1 Geltungsbereich
Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Niederham" werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Lageplan M = 1:1000 vom 02.02.2023) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (Erweiterungsbereich rot gekennzeichnet). Der Lageplan und die Begründung einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Fesetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung
Innerhalb des Ergänzungsbereiches (rote Linie) sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Bauweise:	Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Im Einbeziehungsbereich des Deckblatts Nr. 1 sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
Wandhöhe:	max. 6,80 m ab natürlichem Gelände
Dachform:	Satteldach, Walmdach Untergeordnete Anbauten oder Garagen können mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Dachdeckung:	Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Grautönen. Unzulässig sind Deckungen aus Mönch- und Nonnenziegeln sowie mehrfarbigen Dachziegeln. Flachdächer sind zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.
Dachneigung:	Sattel- und Walmdach: 18° bis 33°, max. 30° bei zwei Vollgeschossen.
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 0,1 m zur Geländeoberfläche aufwiesen. Massive Einfriedungen mit Mauern oder Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Bauparzelle bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Stützwände können als Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Verwendung von Pflanzringen jeglicher Art zur Böschungssicherung ist unzulässig. Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen.

Grünordnung:

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Entlang der süd- und östlichen Grundstücksgrenze ist ein Ortsrand mit Baum- und Heckenpflanzungen auf mindestens 70 % der Länge auszubilden. Die Hecken sind als freiwachsende, zweireihige Wildstrauchhecken zu pflanzen. Die Hecken müssen zu 20 % aus Baumarten bestehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme /-beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind untergeordnete Nebengebäude oder sonstige befestigte Flächen und landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen (bizarr wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze) unzulässig.

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich / Durchgrünung sind:

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3. Nach Möglichkeit sind Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgender ökologischen Grundeinheit stammt: 37(Bayerischer Wald)

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m) = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen
- Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m) = HSt., 3xv, StU 14-16 cm
- alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

BÄUME:		Anmerkungen
Acer campestre	Feldahorn, Maßholder	
Acer platanoides	Spitzahorn	FoVG*
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	FoVG*
Alnus glutinosa	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
Alnus incana	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
Fagus sylvatica	Rotbuche	FoVG*
Prunus avium	Vogelkirsche	FoVG*
Prunus padus	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
Quercus petraea	Traubeneiche	FoVG**; nur Wildherkünfte des Nahraums!
Quercus robur	Stieleiche	FoVG*
Salix caprea	Salweide	
Sorbus aucuparia s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
Sorbus torminalis	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
Tilia cordata	Winterlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Frangula alnus	Faulbaum	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	
Rosa canina	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix cinerea	Aschweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränke. Die neuen Böschungsflächen sind als bewachsene Böschungen auszubilden.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Die Garagenzufahrt und erforderliche Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).
- Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände auf.

§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil der Satzung. Die obengenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sowie die Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Aicha vorm Wald gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann mit Anschluss an die Kläranlage Aicha vorm Wald entsorgt werden.

Löschwasserversorgung

Bei der Sicherstellung des Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten. Auch die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und der Zufahrt ist im Bereich des Baugrundstücks breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist mittels eines Sickertestes zum Bauantrag nachzuweisen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

§ 8 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

§ 9 Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird. Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

§ 10 Angrenzende Nutzungen / Landwirtschaft

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

§ 11 Inkrafttreten

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich der bestehenden Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham

Einbeziehungsbereich gemäß Deckblatt Nr. 1

Umgriff der Ausgleichsfläche

Baugrenze / Baufenster

Umgrenzung Ortsrandbereich

Private Verkehrsfläche

Pflanzung von Obst- / Laubbäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm, Pflanzabstand zwischen den Bäumen zwischen 8 m und 10 m

Entwicklung einer Extensivwiese

Pflanzung von zweireihigen freiwachsenden Wildstrauchhecken

NACHRICHTLICH

beispielhafte Bebauung

G211 Biotop-Code gemäß Biotopwertliste der BayKompV

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Aicha vorm Wald hat in der Sitzung vom 02.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 20.03.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 02.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 20.03.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.03.2023 die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham mittels Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.03.2023 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

   Aicha vorm Wald, den 29. MRZ. 2023

   Hatzesberger

   Georg Hatzesberger (1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham mittels Deckblatt Nr. 1 wurde am 29. MRZ. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Aicha vorm Wald, den 29. MRZ. 2023

   Hatzesberger

   Georg Hatzesberger (1. Bürgermeister) (Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom 28.03.2023 einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist Bestandteil der Satzung.

ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGS-SATZUNG „NIEDERHAM“ MITTELS DECKBLATT NR. 1

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG VOM: 28.03.2023

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Aicha vorm Wald
Hofmarkstraße 2
94529 Aicha vorm Wald
Tel.: 08544 / 9630-0
Fax: 08544 / 9630-20

www.aichavormwald.de
Email: info@aichavormwald.de

Aicha vorm Wald, den ___.__._____

Georg Hatzesberger, Erster Bürgermeister (Siegel)

BEARBEITUNG:

SEIDL & ORTNER Architekten
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Osterhofen, den 28.03.2023

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS 3
2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
3 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 4
4 IMMISSIONEN 4
5 BODENDENKMÄLER 5
6 WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN 5
7 ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE 6
8 UMWELTBERICHT 6
9 ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG 6
9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 6
9.2 Schutzgut Arten und Lebensräume 6
9.3 Schutzgut Boden 6
9.4 Schutzgut Wasser 7
9.5 Schutzgut Klima und Luft 7
9.6 Schutzgut Landschaftsbild 7
9.7 Ermittlung der Eingriffsschwere 7
9.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor) 8
9.9 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor 8
9.10 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors 8
9.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept 9
9.12 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung 10
9.13 Zusammenfassende Erklärung 11

1 Anlass

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.02.2023 die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung soll gemäß dem Lageplan zur Satzung erweitert werden.

Ziel der Änderung ist es, auf dem Flurstück 2209 in der Gemarkung Rathsmannsdorf den Bau von einem Wohnhaus mit bis zu 2 Wohnung und einer Garage zu ermöglichen und somit eine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederham einzubeziehen. Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Die Voraussetzungen für die Änderung der bestehenden sind gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Prägung einzelner Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Änderung der bestehenden Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) gegeben,
- alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen und
- die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durchgeführt.

2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald stellt den bebaubaren Bereich der Änderung als Flächen für die Landwirtschaft dar.

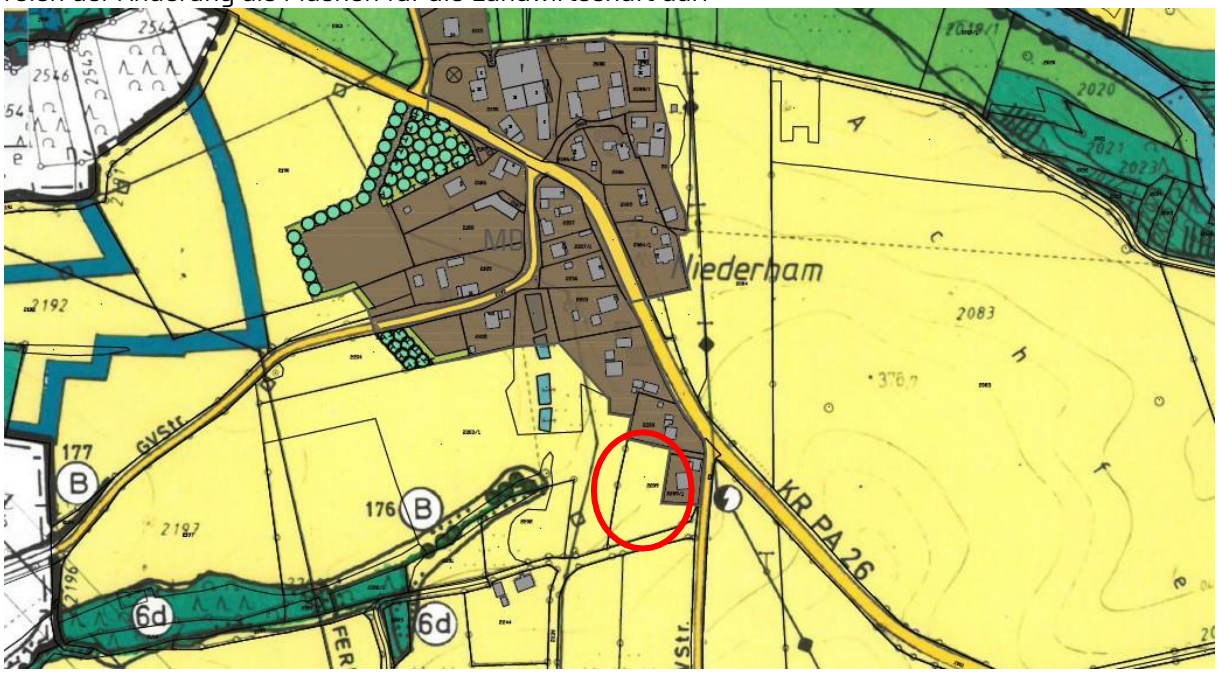


Abbildung 1: Ausschnitt FNP, rot = Einbeziehungsbereich

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Der Ergänzungsbereich wird über die vorhandene Erschließungsstraße im Süden erschlossen. Die Garagen- und Grundstückszufahrt wird mit einem versickerungsfähigen Oberflächenbelag hergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich des Baugrundstückes breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist mittels eines Sickertestes nachzuweisen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Aicha vorm Wald gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage Aicha vorm Wald zuzuführen. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Abfallentsorgung

Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung am Straßenrand bereitstellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Tonnenbereitstellung am Straßenrand ist vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m³/h bzw. 96 m³/2h gewährleistet werden.

4 Immissionen

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

Zudem befinden sich im Umkreis von 200 m zum Änderungsbereich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung. Eine Geruchsbelästigung kann somit ausgeschlossen werden.
Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

5 Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im Ergänzungsbereich bzw. im näheren Umgriff vorhanden und es werden auch keine Bodendenkmäler vermutet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Ge-genstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

7 Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren empfohlen.

Weiter wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

8 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Niederham nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

9 Abhandlung der Eingriffsregelung

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021).

9.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Einziehungsbereiches findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

Biotop- und Nutzungstyp	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	mittlere Bedeutung

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen die intensiv genutzte Grünlandfläche nur eine untergeordnete Bedeutung.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **mittlere** Bedeutung.

9.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches kommt fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) vor.

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** (Intensivgrünland) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

9.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Einbeziehungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Ergänzungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Fläche des Einbeziehungsbereiches handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland. Eingrünungsstrukturen kommen auf der Fläche nicht vor.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.7 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). [1]

Gemäß den Festsetzungen der Satzung ist für das Einbeziehungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

[1] vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlere naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.

9.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen

b) Schutzgut Wasser
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

c) Schutzgut Boden
- Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

9.9 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume
- 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 ➔ Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- baum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern ➔ Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin. ➔ Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ➔ Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Satzung und der Planungshoheit der Gemeinde Aicha vorm Wald ein **Planungsfaktor von 8 %** angesetzt.

9.10 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden

Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.[2]

Im vorliegenden Fall wird durch die Gemeinde Aicha vorm Wald ein Planungsfaktor von 8 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 8 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.[3]

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte (WP)	Fläche in m²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	1.371 m²	0,35	2.879 WP	8 %	2.649 WP
Gesamt			**1.181 m²**		**2.480 WP**		**2.649 WP**

9.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wird vom Grundstückseigentümer auf der Flur-Nr. 2209 in der Gmkg. Rathsmannsdorf eine mindestens 883 m² große Teilfläche (aufgeteilt in zwei Flächen) bereitgestellt.

Das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland wird für die Dauer von 3 Jahren durch eine dreimalige Mahd (zwischen 15.06. und 30.09.) im Jahr mit Mähgutabfuhr ausgehagert. Anschließend erfolgt die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von neuen Obstbäumen (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm).

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone so weit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

[2] vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

[3] vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland,

2021, S. 20

Folgende Herstellungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Ausgangszustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland: Aushagerung der Fläche durch dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr (zwischen 15.06. und 30.09.).
- Pflanzung von neun Obstbäumen (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm).

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks, Schnitthöhe 10 cm
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen

9.12 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahmen-Nr.	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m²	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B432	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	9 (10*)	883	3	0	2649

*1 Punkt wird aufgrund der Entwicklungsdauer abgezogen

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf = 2.649 Wertpunkte
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich = 2.649 Wertpunkte

➔ Kompensationsbedarf erfüllt.

Gemäß Art.9 BayNatSchG werden die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Ökoflächenkataster erfasst. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben.

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster (https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp) zu melden.

9.13 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.