

# **GEMEINDE PERKAM**

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## **MÜHLWEG RADLDORF**

Satzung vom 07.09.2020

**Verfahrensträger: Gemeinde Perkam**

VG Rain  
Schloßplatz 2  
94369 Rain  
Tel.: 09429 / 9401 - 0  
Fax: 09429 / 9401 – 26

.....  
H. Ammer, 1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## **Satzung**

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Perkam folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit**

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 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan Satzung Punkt I. Planliche Festsetzungen.

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.
- c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- d) Zulässige Dachformen: Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.
- e) Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
- f) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- g) Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

h) Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m über dem Urgelände und bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

i) Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

j) Grundstückseinfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximale Höhe bis 1,50 m, bezogen auf die Straßenoberkante sowie Hecken aus Laubgehölzen.

Zur freien Landschaft: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit Überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,50 m, bezogen auf das Urgelände sowie Hecken aus Laubgehölzen.

Gartenseitig zu den Nachbargrundstücken: Zulässig sind Einfriedungen (Stützmauern sind Teil der Einfriedung) mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände.

Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel oder Streifenfundamente unzulässig, hier sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

k) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Perkam (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

l) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen

Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

m) Pflanzgebote auf privaten Flächen:

Pro neu zu errichtendem Wohngebäude ist auf der Parzelle ein hochstämmiger Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Obstbäume regionaler und standortgeeigneter Sorten.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

n) Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile haben folgende bewertete Schalldämmmaße aufzuweisen:

Außenwände  $R'_{w}$  von 50 dB(A)

Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Bürofenster sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen.

Die Außenwohnbereiche (Balkon, Loggia, Terrasse) sind nur an der Südseite neu zu errichtender Gebäude zulässig.

Empfohlen wird eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an den bahzugewandten Seiten zu liegen kommen.

## **§ 5 Hinweise**

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

b) Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Bodendenkmäler verzeichnet. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo

Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer / Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

c) Hinweise des Stromversorgers

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die Erschließungsanlagen sollen gem. § 123 BauGB bis zur Herstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver.- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden ist vor allem bei mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft (Email: [Planauskunft-Altldorf@bayernwerk.de](mailto:Planauskunft-Altldorf@bayernwerk.de)) über die unterirdischen Anlagen einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

e) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer

Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. 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.

Bei Geländeanschnitten muss mit 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.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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

#### f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Verfahren**

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Perkam hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 25.02.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 11.09.2019 bis 11.10.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Perkam hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019 durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat am 04.11.2019 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.11.2019 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 06.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 07.09.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2020 als Satzung beschlossen.

Perkam, den .....  
.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

### 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den .....  
.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

### 8. Inkrafttreten

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

Perkam, den .....  
.....  
(H. Ammer 1. Bürgermeister)



## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Auf der Flurnummer 851 der Gemarkung Perkam ist die Errichtung eines Wohngebäudes beabsichtigt. Die Fläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich, so dass die Neuerrichtung einer Bebauung derzeit unzulässig wäre.

Für den Bereich östlich des Mühlweges im Ortsteil Radldorf südlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling bestand bislang eine Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB vom 06.08.2002. In diesem Bereich hat sich zwischenzeitlich Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Zurzeit befinden sich östlich des Mühlweges 9 Wohngebäude.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Perkam, die bestehende Außenbereichssatzung aufzuheben und für einen erweiterten Bereich eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Radldorf zugeordnet. Da bereits eine weitgehend zusammenhängende Wohnbebauung vorhanden ist sollen die bereits bebauten Grundstücke der Flurnummern 854 (T), 854/1(T) und 855 (T) sowie eine Teilfläche der Flurnummer 851 in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden.

Die geplante neue bauliche Entwicklung umfasst ein Wohngebäude und schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine Flächen sparende bauliche Entwicklung möglich ist.

### 2. Erschließung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Mühlweg. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage bei Radldorf abgeleitet und hier behandelt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallgefäße sind am Abfuhrtag direkt am Mühlweg bereitzustellen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt östlich des Mühlwegs und südlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling und wird dem Ortsteil Radldorf zugerechnet. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, bevor der ca. 5 m hohe Damm der Bahnlinie in ca. 25 m – 45 m Entfernung beginnt. Im Osten grenzen der gehölzbestandene Flusslauf der Kleinen Laber (Gewässer II. Ordnung) sowie weiter landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südwesten grenzt der Ortsbereich Pilling-Siedlung an.



Blick vom Ringweg  
auf den Siedlungs-  
bereich

Quelle:  
MKS AI 2018



Blick von Pilling-  
Siedlung auf den  
Südrand des  
Siedlungsbe-  
reiches

Quelle:  
MKS AI 2018

## 4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 4.1. Überschwemmungsgebiet Kleine Laber

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber (festgesetzt mit Verordnung vom 25.06.2015).



Überschwemmungsgebiet  
der Kleinen Laber.

Quelle:  
Informationsdienst Überschwem-  
mungsgefährdete Gebiete,  
Bayer. Landesamt für Umwelt,  
Online, 01/2019

### 4.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

## 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zur Bahnlinie Passau-Obertraubling. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbauflächen werden für die Außenbauteile die bislang in der rechtskräftigen Außenbereichssatzung enthaltenen bewerteten Schalldämmmaße für Außenwände als Festsetzung übernommen.

Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Bürofenster sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen. Die Außenwohnbereiche (Balkon, Loggia, Terrasse) sind nur an der Südseite) neu zu errichtender Gebäude (von der Bahnstrecke abgewandte Seite zulässig).

Empfohlen wird eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an den bahnzugewandten Seiten zu liegen kommen.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU 2003. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p>(Ja). Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.</p>
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>Ja. Es sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden.</p> <p>Ja, GRZ 0,3 festgesetzt</p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja. Intensiv genutztes Grünland, Teilbebaute Gartenflächen intensiv genutzt. Vorhandene Bäume bleiben erhalten.</p> <p>Ja, Pflanzgebot für Obstbaum bei Errichtung von Wohngebäuden</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung empfohlen</p>

<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>  Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Ja Keine Beeinträchtigung von klimatisch bedeutsamen Flächen.
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>  6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.  6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	Ja  Ja  Ja, Pflanzgebot für Obstbaum bei Erichtung von Wohngebäuden

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

## 7. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind nachfolgende Bodendenkmäler verzeichnet:

**D-2-7140-0183** - Beschreibung: Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit sowie Siedlungen der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit.

**D-2-7140-0232** - Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung



Bodendenkmäler

Quelle:  
BayernAtlas- Online, 01/2019

Die Bodendenkmäler sind nachrichtlich im Lageplan der Satzung im Maßstab 1:1.000 verzeichnet. Im Umfeld dieser Denkmäler sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümers / Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

## **8. Unterlagenverzeichnis**

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Mühlweg Radldorf“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Textteil Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB „Mühlweg Radldorf“, Satzung und Begründung.