



**AUSSENBEREICHSSATZUNG
GREISSING „REGENSBURGER STRASSE“
STADT GEISELHÖRING
gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

Stadt Geiselhöring
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2026
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Stadt Geiselhöring,
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Herbert Lichtinger

Stadtplatz 1
94333 Geiselhöring

Tel. 09423/9400-0
Tel. 09423/9400-50
bauamt@geiselhoering.de

.....
Herbert Lichtinger
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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 Stadtrat Geiselhöring hat in der Sitzung vom 03.03.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat Geiselhöring hat in der Sitzung vom den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 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.

Geiselhöring, den
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat Geiselhöring hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Geiselhöring, den
Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Geiselhöring, den
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

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

Geiselhöring, den
Der Bürgermeister

1. Anlass und Planungsziel

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt für den Bereich der Hausnummern 37, 37a, 37b und 39 des Ortsteils Greißing den Erlass einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, um eine Gaststätte mit 5 Beherbergungsräumen anstatt der vorhandenen Bebauung auf Flurnummer 2704, Gmkg. Geiselhöring zu ermöglichen und den Charakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten.

Es soll u. a. die rechtliche Voraussetzung zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken und teilweise einer Gaststätte auf der Fl. Nr. 2704, Gmkg. Geiselhöring geschaffen werden. Die geplante Gaststätte befindet sich unmittelbar am Labertal-Radweg bei Greißing.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2703/TF, 2704, 2705, 2705/1/TF, 2705/2, 2705/3/TF, alle Gmkg. Geiselhöring mit ca. 3.300 m².



Abbildung 1: Übersichtslageplan (Topographische Karte) aus dem BayernAtlas vom 30.03.2026 – ohne Maßstab



Abbildung 2: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (östlich von Greißing – ohne Maßstab)

2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan

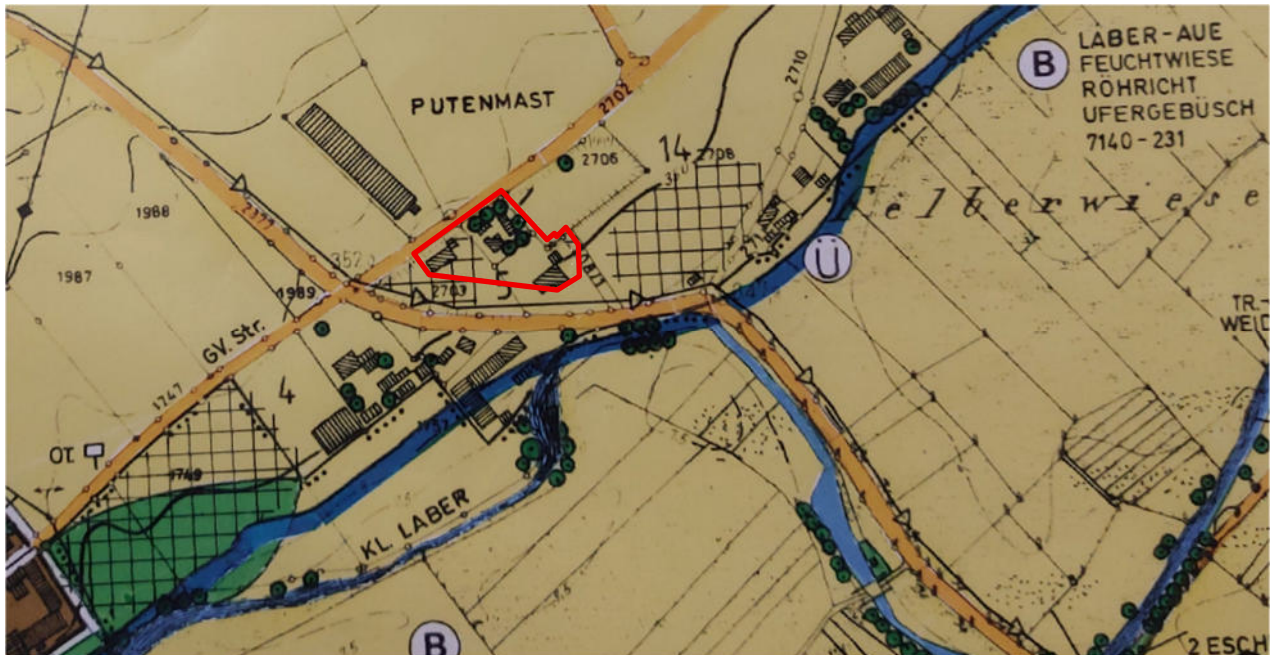


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Geiselhöring wird das geplante Satzungsgebiet als Bebauung im Außenbereich dargestellt, mit einzelnen Laubbäumen

auf Grundstück Fl.Nr. 2704, Gmkg. Greißing. Teilbereiche des Satzungsgebietes sind als vermutetes Bodendenkmal gekennzeichnet.

➤ **Landschaftsplan**

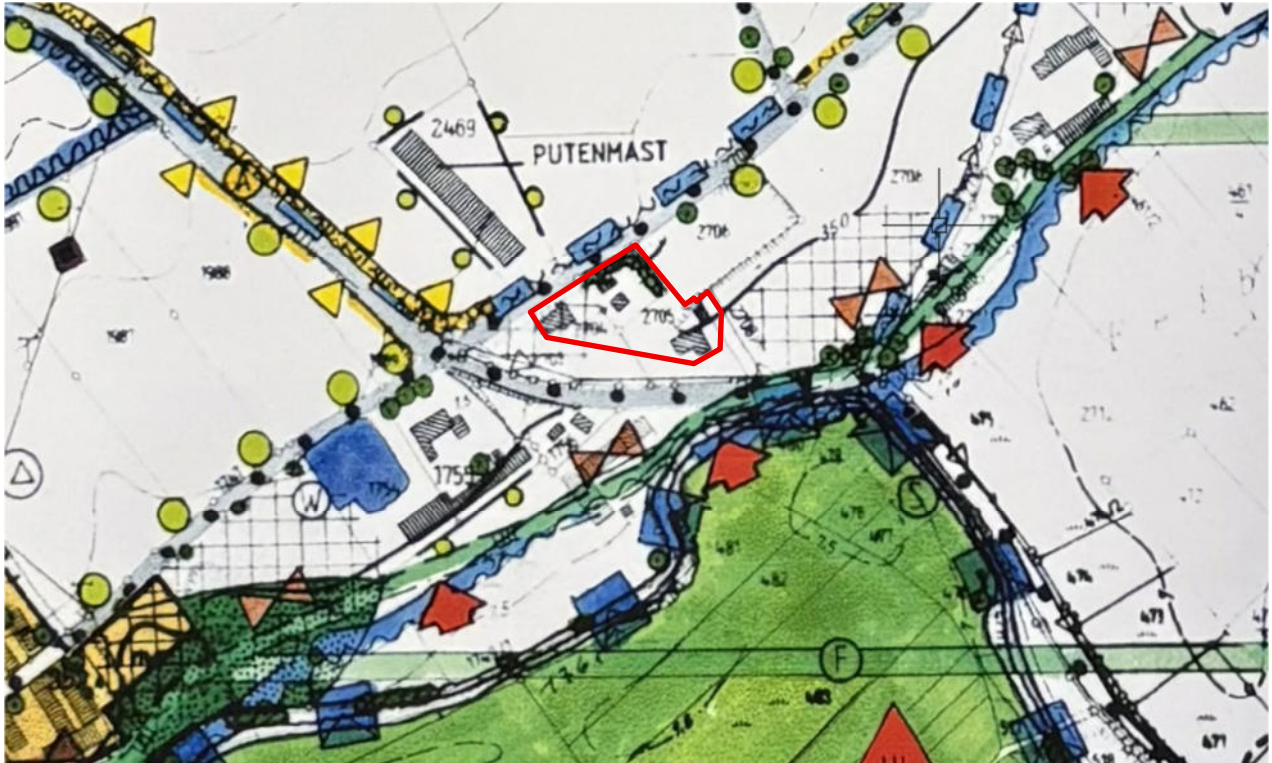


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, ohne Maßstab

In den integrierten Landschaftsplan (LP) der Stadt Geiselhöring wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Weitere Zielvorstellungen sind für das Satzungsgebiet nicht enthalten.

➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen bzw. amtlich kartierte Biotopstrukturen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Das nächstliegende amtlich kartierte Biotop befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Regensburger Straße. Dabei handelt es sich um einen Fließgewässerabschnitt der Kleinen Laaber, mit der Biotopteilflächen-Nr. 7140-0076-005 („Fließgewässernetz der Kleinen Laaber in der Aue zwischen Sallach und Pilling“. In dieses Biotop wird jedoch nicht eingegriffen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, rosa Bereiche = kartierte Biotope, ohne Maßstab

Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2026 konnten im Wirkraum der Maßnahme keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Bzgl. Tierarten wurden keine artspezifischen Erhebungen durchgeführt. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand der Geländebegehung.

Fledermäuse:

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze einzelne mittelalte Laubbäume (Spitz-Ahorne), entlang der Nordgrenze eine Haselnuss und junger Gehölzaufwuchs.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume weisen keine Baumhöhlen oder -spalten auf, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) haben könnten.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2704, Gmkg. Geiselhöring befinden sich mehrere zum Abriss vorgesehene leerstehende Gebäude. Vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann dadurch ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der intensiv genutzten Rasenfläche im Satzungsbereich bieten die vorhandenen Strukturen keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Für Biber und Fischotter fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die entlang der Ostgrenze vorhandenen 4 Laubbäume bleiben erhalten.

Eine etwaige Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September). Unter Beachtung der Rodung-/Fällungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen.

Versteckstrukturen sind zwar auf Grundstück Fl. Nr. 2704, Gmkg. Geiselhöring vorhanden, allerdings stark verschattet. Die besonnten Flächen werden durch intensive Rasenpflege regelmäßig gestört. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Reptilien/Zauneidechsen kann daher 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 Nutzung als intensive Rasen-/Wiesenflächen - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabenbereich 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 – unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Fledermäuse und Brutvögel - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und sog. „wassersensiblen Bereichen“.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, blaue Bereiche = Wassertiefen für HQextrem, ohne Maßstab

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Kleine Laber als Gewässer 2. Ordnung verläuft im weiteren Plangebiet etwa 50 m weiter südlich, südlich der Regensburger Straße.

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung Bodendenkmäler.

Direkt im Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal mit der Aktennummer: D-2-7140-026, „Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der frühen Bronze-, der Urnenfelder- und der Hallstattzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.“.

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 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

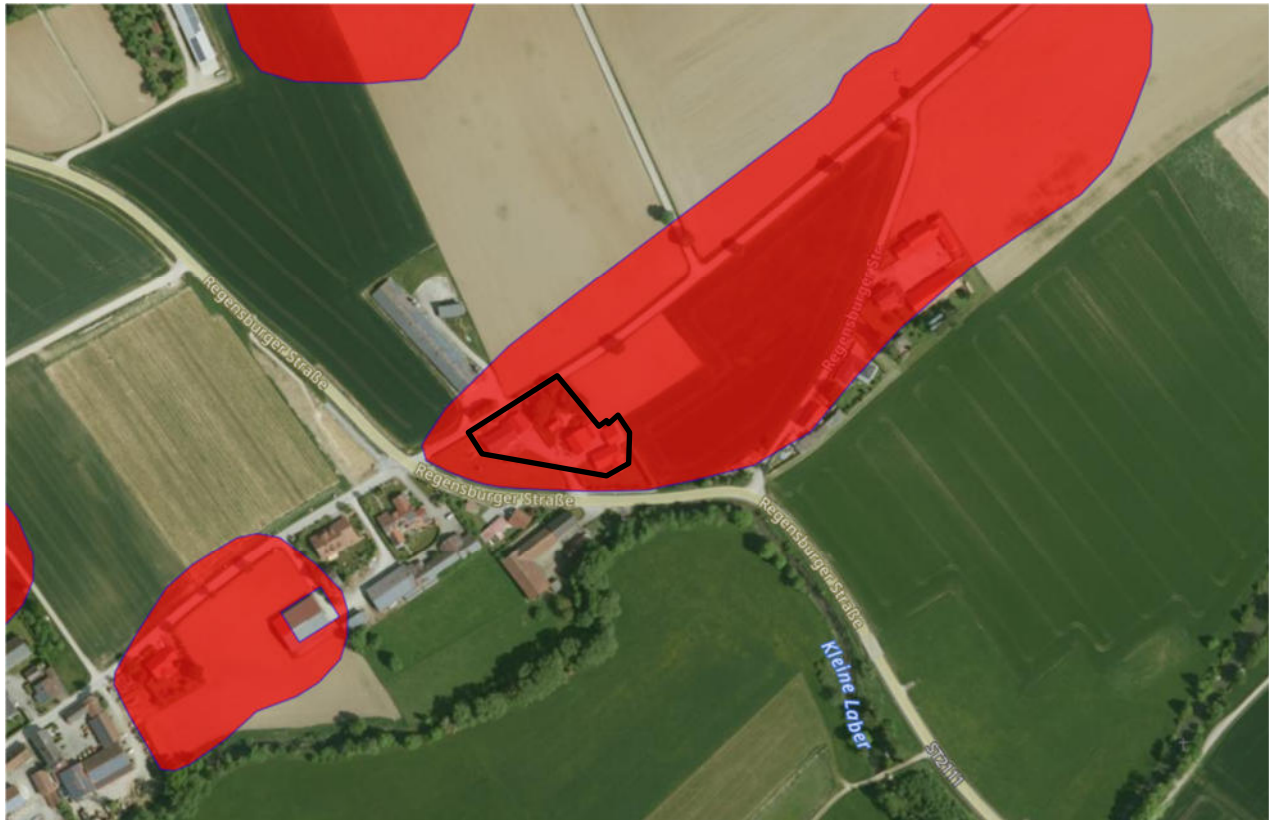


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, rote Bereiche = Bodendenkmäler, ohne Maßstab

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 500 m südwestlich in zentraler Lage von Greißing. Bei dem angesprochenen Denkmal handelt es sich um die Filialkirche, katholische Kirche, Chorturmkirche St. Ulrich mit der Aktennummer: D-2-78-123-41 („Kath. Filialkirche St. Ulrich, Chorturmkirche des 13. Jh., Langhaus barockisiert und 1903 verlängert; mit Ausstattung.“)

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

➤ **Altlasten**

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

➤ **Natürliche Gegebenheiten**

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Isar-Hügelland.

Das Donau-Isar-Hügelland ist eine sanft gewellte Landschaft in Niederbayern zwischen Donau und Isar, geprägt von fruchtbaren Lössböden und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Charakteristisch sind weite Ackerflächen, kleine Wälder sowie eingeschnittene Bachtäler, die das Relief abwechslungsreich gliedern.

Potentiell natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 8-9° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 650 bis 850 mm.

Der Untergrund wird überwiegend aus tertiären Lockersedimenten der sogenannten Molasse gebildet, insbesondere aus Tonen, Mergeln, Sanden und Kiesen. Diese Ablagerungen gehen auf Verwitterungs- und Abtragungsprozesse der Alpen zurück.

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000).

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Änderungsbereich stellt sich als Siedlungsfläche mit verschiedenen Wohn- und Nebengebäuden und entsprechenden privaten Hausgärten dar. Diese sind als Rasenflächen ausgebildet und werden z.T. regelmäßig intensiv gepflegt. Das Grundstück Fl. Nr. 2704, Gmkg. Geiselhöring stellt sich als brachliegendes Wohnanwesen mit diversen Nebengebäuden dar. Entlang der Ostgrenze und z.T. der Nordgrenze stocken einzelne mittelalte Laubbäume. Die innere Erschließung der Flächen erfolgt über z. T. asphaltierte, z. T. geschotterte Wege. Neue Wegeverbindungen sind aktuell nicht geplant. Bei dem westlich von Fl. Nr. 2704, Gmkg. Geiselhöring angeordneten Gebäude handelt es sich um eine Werkstatt.

Im Osten grenzen an das Satzungsgebiet ackerbaulich genutzte Flächen. Nördlich wird es durch eine Ortsverbindungsstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Norden befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Putenmastbetrieb.

Südlich und westlich grenzen unmittelbar Privatgärten an, mit der Staatsstraße St 2111 („Regensburger Straße“) und weiterer Wohnbebauung im südwestlichen Anschluss.

Das Gelände fällt von der Straße im Norden nach Südosten in Richtung Labertalau ab, zunächst steil als Straßenböschung mit einem Höhenunterschied von ca. 2,50 m, dann in weiterem leichtem Gefälle. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 350 m ü. NHN.

Als naturnahe Strukturen sind 4 an der Ostseite stockende einzelne gebietsheimische Laubbäume mittleren Alters (Spitz-Ahorne) zu nennen.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.03.2026, ohne Maßstab

➤ Rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist damit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung ist mit 4 Wohnhäusern vorhanden. Die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung werden 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, Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zieht zunächst auch keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach sich.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist jedoch auf der konkreten Vorhabenebene (spätere Bauantragsverfahren) die Eingriffsregelung zu beachten; abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggfs. Eingrünungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Erschließung ist gesichert.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist ausgehend von der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2111 über vorhandene Wege zu den jeweiligen Grundstücken bereits vorhanden und gesichert.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Die Trink- und Löschwasserversorgung werden durch die bereits vorh. Leitungen und Hydranten des Wasserzweckverbandes Mallersdorf gesichert.

Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Privatgrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung oder Sickerschächten zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt.

4. Satzungstext

Die Stadt Geiselhöring erlässt nach § 35 Abs. 6 BauGB folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M = 1:1.000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb der in der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, kleine Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNVO zulässig. Unzulässig sind die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).
2. Neue Gebäude müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind daher nur max. 2-geschossige Gebäude mit traufseitiger Wandhöhe von max. 7,20 m für den Bereich der Fl. Nrn. 2703/TF und 2704, Gmkg. Geiselhöring sowie max. 6,80 m für die restlichen Flurnummern (im Mittel, gemessen ab Urgelände) zulässig.
3. Folgende Dachformen / -neigungen sind zulässig: Sattel- bzw. Walmdach mit 20-40°, einfaches/versetztes Pultdach: 6-25°.

Dachdeckungen sind nur in roter bis brauner bzw. anthraziter bis grauer Farbgebung zulässig.

4. Auffüllungen und Abgrabungen sind für den Bereich der Fl. Nrn. 2703/TF und 2704, Gmkg. Geiselhöring bis maximal 3,50 m an der bestehenden Geländeböschung entlang des nördlich angrenzenden Radweges ab Urgelände zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden. Stützmauern sind in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Die Oberkante der Stützmauern dürfen max. 1,50 m über der Oberkante der nördlich anschließenden Straße liegen.

Für die restlichen Flurnummern sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 2,0 m ab Urgelände zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante zulässig (nur Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbilduntypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

§ 4 Grünordnung

Die entlang der Ostgrenze von Flurnummer 2704 Gmkg. Geiselhöring stockenden 4 Laubbäume sind zu erhalten.

§ 5 Artenschutz

Vor einer etwaigen Entfernung der alten Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind. Die Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

§ 6 Immissionsschutz

Für die Neuplanung einer Gaststätte wird Folgendes festgesetzt:

- Die Gaststätte darf ausschließlich im Erdgeschoss betrieben werden. Im OG ist eine Nutzung mit Gästezimmern gestattet.
- Fahrwege sind zu asphaltieren.
- Im Süden angeordnete Stellplätze dürfen ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 genutzt werden.
- Bei einer höhengleichen Errichtung von Stellplätzen entlang der nördlichen Ortsverbindungsstraße sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Mauer) südöstlich und südwestlich der Stellplätze vorzusehen.
- Die Terrasse der Gaststätte darf ausschließlich östlich des Gebäudes errichtet werden.
- Die Fenster des Gastraums müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_w \geq 35$ dB haben (entspricht Schallschutzklasse 3).
- Fenster des Gastraums in der Südostfassade sowie südliche Fenster in der Nordostfassade müssen bei lautem Betrieb im Inneren tagsüber und nachts geschlossen gehalten werden.
- Fenster des Gastraums in der Nordostfassade, die zur überdachten Terrasse hinaus zeigen, müssen bei lautem Betrieb im Inneren nachts (nach 22:00 Uhr) geschlossen gehalten werden.
- Die Tür zur Terrasse ist nach 22:00 Uhr bis auf Durchgänge von Personen geschlossen zu halten.
- Nach 22:00 Uhr dürfen sich Personengruppen im Freien nur im überdachten Bereich der Terrasse aufhalten und sie sind zur Ruhe anzuhalten.
- Die Küchenabluft auf dem Dach und das Klima- und Lüftungsgerät vor der Fassade des Technikraums dürfen einen Schallleistungspegel von jeweils 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Beschränkung des Lieferverkehrs auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr.

Für Gaststätten im Außenbereich (Außengastronomie, Biergärten) gelten strenge Lärmschutzvorschriften, die primär durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geregelt werden. Im

Außenbereich sind Geräusche von Gästen sowie Musik so zu begrenzen, dass Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. Textliche Hinweise

5.1 Hinweise zum Immissionsschutz

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Lärmschutzgutachten vorzulegen.

Durch Schutzmaßnahmen ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

5.2 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).

5.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFriV - 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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

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

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

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

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. 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.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

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.

5.4 Denkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich bekannte Bodendenkmäler.

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

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

5.5 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 materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. 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.

5.6 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. thermischen Solaranlagen erfolgen.

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

5.7 Hinweise des Kreisbrandrates

Feuerwehruzufahrt:

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. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes einer WA ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter 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 den Schutzbereich angepasst.