



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Falkenfelser Straße“

Gemeinde:	Ascha
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Satzung vom 04.11.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Ascha

über VG Mitterfels
Burgstraße 1
94360 Mitterfels
Tel.: 09961 / 9400-0
vg@mitterfels.de

Ascha, den 10.11.2025


.....
Wolfgang Zirngibl
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0

Bearbeitung:

Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



SATZUNG

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Ascha folgende Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:500. Der Lageplan ist 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 zur Einbeziehungssatzung „Falkenfelser Straße“
Plankarte 1 - im Maßstab 1:500
Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4

Textliche Festsetzungen

- 4a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- 4b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m, für Garagen und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
- 4c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD), bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdach (PD) und begrüntes Flachdach. Dachterrassen sind auf Wohn- und Nebengebäuden zulässig unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung.

Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15°- 35°; Pultdach 5°-10°, Flachdach ≤ 5°.
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten bis rotbraunen Tönen oder in anthrazit, bei Garagen und Nebengebäuden auch Metaldachdeckung, Farbe grau / anthrazit.
- 4d) Dachgauben sind nicht zulässig.

- 4e) Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- 4f) Abgrabungen, Auffüllungen:
Abgrabungen sind bis maximal 0,80 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- 4g) Stützmauern: Zulässig sind Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 0,80 m. Zulässig sind Natursteinmauern aus Granit oder Trockenmauerwerk aus Granit oder vollflächig begrünte Stützelemente.
- 4h) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- 4i) Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, sowie Hecken aus Laubgehölzen.
Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- 4j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 4k) Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (zur Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) zu errichten mit einem Mindestvolumen von 5 m³.
- 4l) Pflanzgebote auf privaten Flächen

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist frei wählbar. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine unversiegelte Mindestgröße von 20 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzlanderung, Findlinge) dauerhaft gegen Befahren zu schützen.

Artenauswahl (Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbaum: Hochstamm oder Halbstamm	

Entlang der mit Planzeichen 3.2 gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist auf mind. 70% der Länge eine mind. 2-reihige Strauchhecke zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand in der

Reihe 1,50 m, Reihenabstand 2,00 m. Mindestpflanzqualität Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzgut zulässig.

Artenauswahl:

Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xyloseum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzungen:

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

4m) Immissionsschutz

Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Balkone, Terrassen)

Aufenthaltsbereiche im Freien müssen auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgeschirmt (z. B. durchgehende Brüstung, Glaselemente, massiver Sichtschutz) ausgeführt werden.

Angepasste Planung / Grundrissorientierung

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen auf der von der Lärmquelle (B 20, Falkenfelder Straße) abgewandten Seite hin orientiert werden.

Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glaselemente, spezielle Fensterkonstruktionen) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, sind die schutzbedürftigen Räume, mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

Anmerkung: Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

§ 5 Hinweise

5a) Schallschutz vor öffentlichem Verkehrslärm

Im Bauantrag ist die Einhaltung der in § 4m getroffenen Festsetzungen nachzuweisen.

5b) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen, Oberflächenbefestigung, Geländemodellierung etc.) einzureichen.

5c) Bauliche Anlagen / Grünflächen

Gemäß Art 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze u.dgl.) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- oder Schotterflächen, auch in versickerungsfähiger Gestaltung, sind nach aktueller Rechtsprechung als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen und somit auf die GRZ anzurechnen.

5d) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben 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.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

5e) Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz, unter Beachtung von Artikel 8 Absatz 2.

5f) Hinweise des Stromversorgers

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. 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. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

5g) Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen für die Feuerwehr erreichbar sind.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als 2 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 m keine unabhängigen 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 schriftlich 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

5h) Wasserwirtschaft

Für den evtl. Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

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 m² 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.

Bei geringem Abstand von Gebäuden 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.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzustimmen.

5i) Bodenschutz

Das Altlastenkataster des Landkreises enthält keinen Eintrag.

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.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden enthält der Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden.

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, § 7 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.

5j) Belange des Straßenbaulastträgers B 20

Entwässerung:

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeführt werden. Ebenso ist ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers in die Straßenoberfläche der Bundesstraße zu unterbinden. Geländemodellierungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die bestehenden Entwässerungsverhältnisse im Bereich der Bundesstraße nicht beeinträchtigen.

Blendwirkungen und Reflexionen:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht durch Lichtquellen oder Reflexionen aus dem Gebiet der EBS geblendet oder irritiert werden. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann u.a. entstehen durch blendende Scheinwerfer am Gebäude oder im Bereich von Stellplätzen, reflektierende Gebäudefassaden oder Fotovoltaikanlagen.

Verkehrslärm entlang der bestehenden B 20:

Der Bauwerber hat entsprechende Vorbelastungen durch die Bundesstraße in ausreichender Weise zu berücksichtigen. Notwendig werdende Maßnahmen sind auf eigene Kosten zu tragen. Künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung durch den Straßenbaulastträger werden abgelehnt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Ascha hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.08.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Falkenfeser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

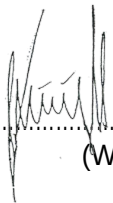
2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.08.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 14.11.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine öffentliche Auslegung im Rathaus während der allgemeinen Dienstzeiten durchgeführt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ascha hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.11.2025 als Satzung beschlossen.

Ascha, den 10.11.2025

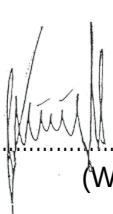

.....
(W. Zirngibl, 1. Bürgermeister)



4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ascha, den 10.11.2025

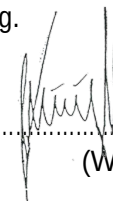

.....
(W. Zirngibl, 1. Bürgermeister)



5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am **24.11.2025** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Ascha, den 25.11.2025


.....
(W. Zirngibl, 1. Bürgermeister)



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Ortsansässige Gemeindebürger möchten an der Falkenfesler Straße auf dem Flurstück Nr. 1537 Gemarkung Ascha ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (Garagen, Carport, Lagerflächen) errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Bauwerber. Die unbebauten Flächen sind bauplanungsrechtlich derzeit als Außenbereich zu bewerten.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Ascha eine Einbeziehungssatzung „Falkenfesler Straße“ zu erlassen. Durch diese Einbeziehungssatzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Ascha zugeordnet.

Die Gemeinde Ascha ist stets bemüht, Innenentwicklungspotentiale vorrangig vor der Ausweisung neuer Bauflächen zu nutzen bzw. dies zu unterstützen. Im Ortsteil Gschwendt wurde kürzlich ein Allgemeines Wohngebiet mit 34 Parzellen ausgewiesen, wovon der Großteil jedoch bereits verkauft bzw. reserviert ist. Im Hauptort Ascha sind derzeit keine Baugrundstücke verfügbar. Die noch unbebauten Flächen im Ort sind in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. I.d.R. werden sie für die Nachkommen der Eigentümer vorgehalten. Eine Baulandausweisung seitens der Gemeinde im Hauptort Ascha ist derzeit nicht vorgesehen und auch für die nähere Zukunft nicht geplant.

Die geplante Entwicklung wird als mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar und als städtebaulich sinnvoll erachtet. Die öffentliche Erschließung über die Falkenfesler Straße sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Durch die maßvolle Erweiterung und Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung soll der Hauptort Ascha gestärkt und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten werden.

2. Erschließung

Die Verkehrerschließung ist über die Falkensteiner Straße gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, die Ortstafel befindet sich an der Brücke über die B 20. Die OD-Grenze befindet sich weiter östlich an der Zufahrt zur Gartenstraße / Höhe Gartenstraße Nr. 19).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Das Abwasser wird der Kläranlage Ascha zugeleitet und dort behandelt. Ein Anschluss ist über die Falkenfesler Straße bis zum bestehenden Schacht auf dem östlichen Nachbargrundstück FlNr. 161 vorgesehen. Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde liegt vor. Die Abwasserentsorgung ist somit gesichert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Sickertests bzw. eine Durchlässigkeitsermittlung wurden durchgeführt. Diese ergaben, dass eine Versickerung aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht durchführbar ist (siehe Anlage Prüfbericht Fa. IMH Hengersberg, vom 15.10.2025). Das Oberflächenwasser wird daher über einen vorhandenen gemeindlichen Oberflächenwasserkanal abgeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Die bestehende Trinkwasser-Hauptleitung verläuft entlang der Falkenfesler Straße. Ein Hausanschluss-Stich in das Plangrundstück ist bereits vorhanden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Die erforderliche Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min ist nach Auskunft des gemeindlichen Wasserwartes gegeben. Da im Umkreis von max. 100 m bisher kein Hydrant vorhanden ist, ist ein zusätzlicher Hydrant in der Falkenfelser Straße erforderlich.

Die Stromversorgung obliegt der Energieversorgung Heider, Wörth a.d. Donau. Eine bestehende Niederspannungsleitung quert das Plangrundstück. Ein Strommasten (Niederspannungsleitung) befindet sich etwa in Grundstücksmitte. Nach Westen in Richtung B 20 verläuft die Leitung als Freileitung. Nach Nordosten zur Falkenfelser Straße ist die Leitung verkabelt. Nach Angabe des Bauwerbers wurde seitens der Fa. Heider zugesichert, dass die Leitung verlegt wird.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Bestandsleitungen befinden sich in der Falkenfelser Straße parallel zur Grundstücksgrenze.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich umfasst die nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 1537. Der südliche, derzeit größtenteils mit Fichten bestandene Teil verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches, da hier keine Änderung vorgesehen ist. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Ascha im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Im Norden grenzt die Falkenfelser Straße an, im Anschluss daran befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker / Wiese). Im Süden verläuft der Wiedengraben, der von gewässerbegleitenden Gehölzen gesäumt ist. Daran schließen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen befindet sich in einem bis zu 7 m tiefen Einschnitt die Bundesstraße B 20.

Das Grundstück befindet sich auf einer leichten Kuppe. Entlang der Falkenfelser Straße ist das Gelände leicht geneigt, es steigt von ca. 355,50 bis zur Brücke über die B 20 um etwa 1,50 m auf ca. 357,00 m ü. NHN an. Nach Süden fällt es mäßig auf einer Länge von i.M. 35 m auf 354,00 m ü. NHN. Außerhalb des Geltungsbereichs schließt ein mit vorwiegend Nadelwald bestandener Hang an, der auf einer Breite von rund 25 m bis auf ca. 349,50 m ü. NHN abfällt.

Lt. Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) liegt das Plangebiet im Bereich der Kategorie 13 [überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm)].



Blick von Osten (ortsauswärts) auf das Baugrundstück, rechts die Falkenfelder Straße
Aufnahmedatum 10.06.2024

Im oberen Grundstücksbereich wurde der Gehölzbestand entfernt, mit Ausnahme von zwei jungen Eichen-Sämlingen an der Grundstücksgrenze zur Falkenfelder Straße. Nach Angabe der Bauwerber, anhand der noch vorhandenen Baumstümpfe erkennbar, handelte es sich um Nadelbäume (Fichten bzw. durchgewachsene Christbaumkultur). Die Bäume mussten aufgrund Käferbefall und auch wegen der Verkehrssicherungspflicht (Kreisstraße, B20, Nachbargrundstücke) gefällt werden. Die Fläche weist aufgrund der Gehölzrodung und -abfuhr Fahrspuren und Verdichtungserscheinungen auf und stellt sich derzeit als Brachfläche mit Gras- und Krautaufwuchs und beginnendem Gehölzanflug dar.

Im unteren Grundstücksteil (Hang) - außerhalb des Geltungsbereichs - ist ein etwa 40-jähriger Fichtenbestand vorhanden, der mittlerweile auch beginnenden Käferbefall aufweist. Dazwischen befindet sich eine einzelne Vogelkirsche. Eine Teilfläche im oberen Hangbereich wurde neu aufgeforstet, überwiegend mit Tannen und vereinzelt Fichten sowie Laubgehölzen.



Blick von der B 20 - Brücke nach Süden, links hinter dem Zaun das Baugrundstück
Aufnahmedatum 10.06.2024



Blick von Westen (ortseinwärts) auf das Baugrundstück
Aufnahmedatum 10.06.2024

4. Geplante Entwicklung und Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, werden gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 3 und Absatz 3 Satz 1 BauGB aufgenommen.

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung wegen der Lage am Ortsrand mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt und liegt damit unter dem Orientierungswert der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO von 0,4.

Die geplante Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung nach Westen soll die Baugrenze eine einem WA entsprechende Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden ermöglichen. Zu berücksichtigen sind die Anbauverbotszone zur B 20 von 20 m gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie die Anbaubeschränkungszone von 40 m § 9 Abs. 2 FStrG. Die Baugrenze für Hauptgebäude wird daher mit 40 m Abstand zum Fahrbahnrand der B 20 festgesetzt. In einem weiteren Baufeld in Richtung B 20 (Abstand zum Fahrbahnrand 25 m) werden nur Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume zugelassen. Hier sind Garagen, Carports und Lagerflächen vorgesehen. Zur Falkenfelser Straße (Kreisstraße SR 28) hin wird die Baugrenze mit 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze definiert. Damit besteht als Ausnahme des Anbauverbots gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen zum Bauleitplanverfahren vom 11.11.2024 Einverständnis.

Durch die Baugrenzen wird der westliche und südliche Ortsrand festgelegt und eine ausreichende Ortsrandeingrünung ermöglicht. Nach Westen zur B 20 hin wird durch Pflanzgebot eine Hecke entwickelt. Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, bleibt der Baumbestand grundsätzlich bestehen. Da auch hier bei den Fichten beginnender Borkenkäferbefall festgestellt wurde, wird wohl ein Ersatz notwendig werden. Ein Teilbereich wurde bereits mit Laub- und Nadelbaumsetzlingen neu angepflanzt. Das geplante Baugrundstück ist somit ausreichend in die Landschaft eingebunden.

Für die Bebauung werden Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und wegen der Hanglage Auffüllungen erforderlich sein. Diese werden aufgrund des vorhandenen Gefälles bis maximal 0,80 bzw. 1,50 m zugelassen. Durch die Höhenbegrenzung von Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen und die vorgeschriebene Verwendung ortstypischen Materials und einer regionalen Bauweise sollen die Belange des Ortsbildes angemessen berücksichtigt werden.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ascha ist der Planbereich als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Ascha
(Plangebiet weiß umrandet)

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

6.1. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ (§ 27 BNatSchG / Art. 15 BayNatSchG), jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bayerischer Wald“ (§ 26 BNatSchG). Das Plangebiet ist nicht geschützt im Sinne der §§ 23 - 25 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke / nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate). Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 (Naturdenkmäler) und 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden, ebenso keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

6.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

6.3. Schutzgebiete der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und nicht in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

6.4. Denkmalschutz

In der Landesdenkmalliste sind im näheren Umfeld keine Bau - oder Bodendenkmäler aufgeführt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

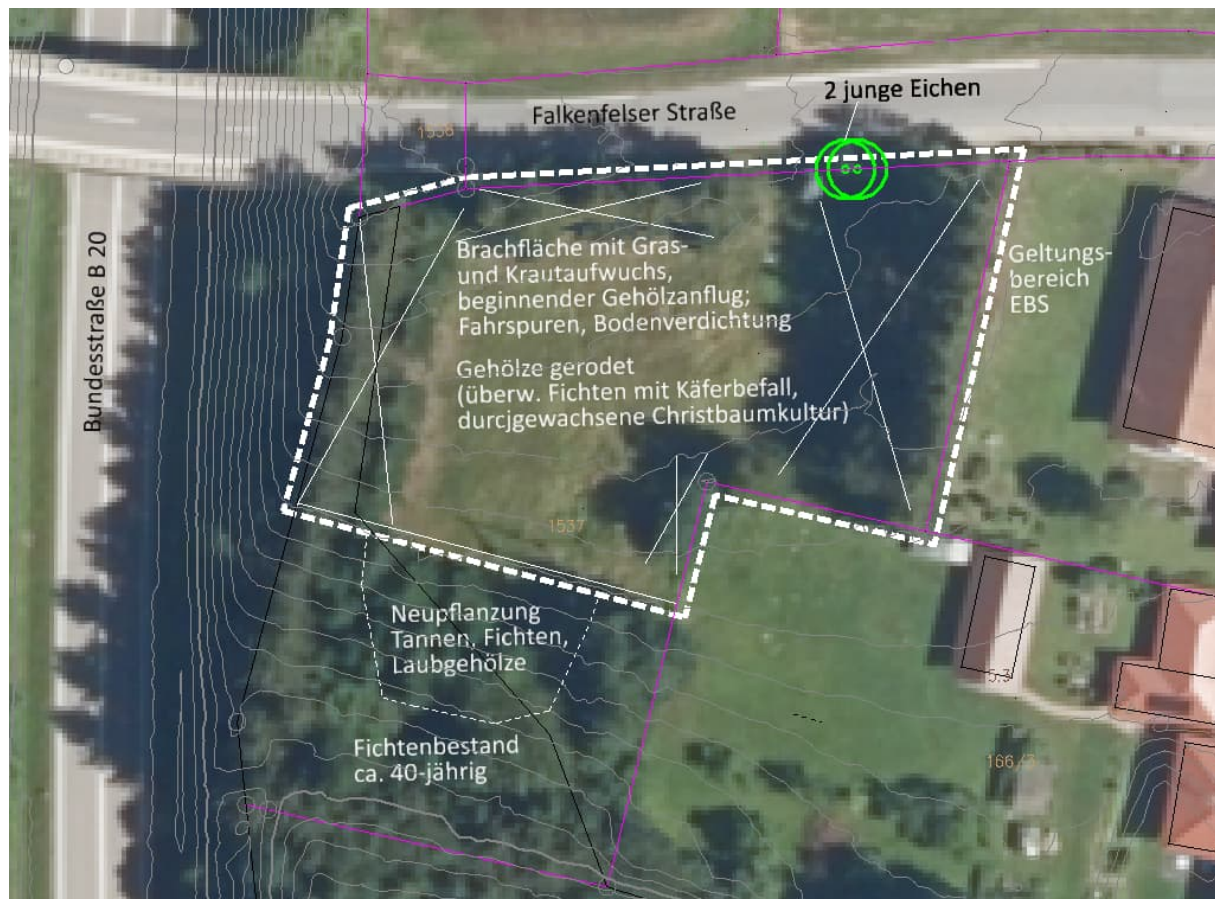
Es wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden (Checkliste) angewendet – siehe Anlage.

Erläuterung zu Punkt 2.1 der Checkliste: Im Baugebiet liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (vgl. Liste 1a in der Anlage 1 des Leitfadens).

- 2 junge Eichen: Einzelbäume, Baumgruppen junger Ausprägung
(Festsetzung als zu erhalten erfolgt nicht, da Standort im Schutzbereich der Trinkwasserleitung)
Die Fällung des sonstigen im Geltungsbereich vorher vorhandenen Gehölzbestandes (überwiegend Fichten musste aufgrund von Käferbefall und wegen der Verkehrssicherungspflicht (Kreisstraße, B20, Nachbargrundstücke) erfolgen.
- Brachfläche: Ruderalfläche angrenzend an Siedlungsbereich, artenarm

Siehe nachfolgenden Lageplan

Es können alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.



8. Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z.B. alpine Lebensräume, Feuchtlebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Arteninformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Siedlungsränder“ eingegrenzt.

8.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

8.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel und Amphibien.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Für die Artengruppe der Fledermäuse weist das Plangebiet selbst keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z.B. alter Baumbestand mit Höhlen). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die angrenzenden Feldgehölze Bedeutung als Nahrungs-, Jagdgebiet und Ruhestätten haben. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzbestände werden durch das Vorhaben nicht berührt und beeinträchtigt.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG ist nicht erkennbar.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden, können als nicht betroffen gelten.

Nicht betroffen, da keine geeigneten Lebensraumbedingungen

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbusard.	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe- reiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höcker- schwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänseäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel, Schwarzkopfmöwe, Teichhuhn, Wasserramsel, Wasserralle.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar- landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz, Rotdrossel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und Gehölze angrenzend.

Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldregenpfeifer, Kornweihe.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Zu kleinflächig
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wandfalke, Turmfalke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die kleinräumige Brachflächen sowie Siedlungsränder besiedeln. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Baumfalke	Gehölzränder, Lichtungen in Altholzbeständen, kleine Gehölze, stehende hohe Bäume sowie manchmal hohe Leitungsastmasten.	Betroffene Habitate liegen außerhalb des Plangebietes. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden.	Mit den Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine

		Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Stieglitz	Offene bis halboffene Landschaften mit mosaikartigen und abwechslungsreichen Strukturen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Haussperling	Städte, Dörfer, Höfe und Gebäude, bevorzugt mit Nutztierhaltungen.	Mit den Gartenflächen entstehen zusätzliche Nahrungshabitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG ist nicht erkennbar.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Beschattung durch angrenzenden Fichtenbestand. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Unstrukturierte Brachflächen. Schwerer, zu Verdichtung neigender Boden. Beschattung durch angrenzenden Fichtenbestand. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Im Gesamten sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

9. Immissionsschutz

Da das Plangebiet an die B 20 im Westen und die Kreisstraße SR 28 im Norden angrenzt wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (Geoplan GmbH, Osterhofen, Bericht siehe Anlage). Demgemäß werden sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Der Einsatz einer Lärmschutzwand zur B 20 (in Form des geplanten Nebengebäudes mit einer angenommen Höhe von 3,50 m) wurde geprüft, es kommt jedoch weiterhin zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit. Daher wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen übernommen.

Anlagen:

- Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung
- Schalltechnischer Bericht Nr. S2504041, Geoplan GmbH Osterhofen, vom 03.07.2025
- Prüfbericht Sickerversuche / Durchlässigkeitsermittlung, Fa. IMH Hengersberg, vom 15.10.2025