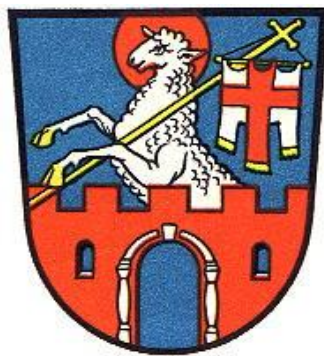


Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf

Ergänzungssatzung

„Harbach - West“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ERMITTLUNG AUSGLEICHSBEDARF

GEOTECHNISCHE STELLUNGNAHME

ENTWURF: 16.03.2026

FASSUNG: 22.09.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

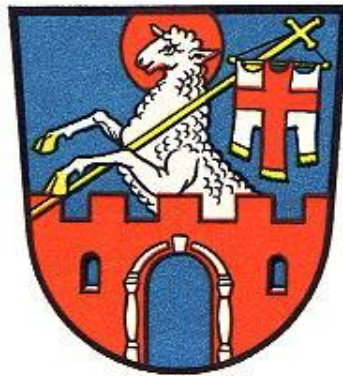
Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf

Ergänzungssatzung

„Harbach - West“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 16.03.2026

FASSUNG: 22.09.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Stadt Osterhofen folgende

Ergänzungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung „Harbach West“ der Stadt Osterhofen umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 943/1 der Gemarkung Anning.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1: 1000.

Der Lageplan M 1: 1000 in der Fassung vom 22.09.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe: max. 8,50 m

Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:

Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 4,00 m

Firsthöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 4,50 m

Definition Wandhöhe:Unterer Bezugspunkt:

Für jede Parzelle ist ein Höhenfestpunkt mittels Planzeichen festgesetzt.

Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf die Fahrbahnoberkante (Asphalt- bzw. Belagsoberfläche) der Erschließungsstraße an der dem Grundstück zugewandten Fahrbahnseite.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand an der Außenwand gemessen.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK) darf max. 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Dachformen:

Zulässig sind:

- Satteldächer 18-30°
- Walmdächer 18-30°

Bei Nebenanlagen zusätzlich:

- Flachdächer (dauerhaft zu begrünen)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,70 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

§ 6 Grünordnung

a) Allgemeine Anforderungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

b) Erhalt und Umpflanzung vorhandener Bäume

Die auf der Einbeziehungsfläche vorhandenen Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sofern Bäume aufgrund der geplanten Bebauung an ihrem derzeitigen Standort nicht verbleiben können, sind diese fachgerecht an einen geeigneten Standort innerhalb des Baugrundstücks umzupflanzen. Die Umpflanzung ist durch eine Fachfirma während der Vegetationsruhe (Oktober bis März) durchzuführen.

c) Bepflanzung privater Grünflächen

Bepflanzungspflicht

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mindestens fünf Stück zu bilden.

Die im Plan dargestellte Ortsrandeingrünung auf den Flächen mit Pflanzbindung sowie umgepflanzte Bestandsbäume können auf die Bepflanzungspflicht angerechnet werden. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern auf den übrigen Grundstücksflächen sind frei wählbar.

Einschränkungen

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig.

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten

- Bäume in Hochstammqualität
- Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12–14 cm, mit Ballen
- Sträucher 3–5 Triebe, 60–100 cm

Pflanzenauswahl

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten & Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obststräucher heimischer Arten & Sorten

d) Ortsrandeingrünung auf Flächen mit Pflanzbindung

Aufbau der Eingrünung

- Die Eingrünung wird auf einer Breite von 3 m angelegt.
- Sie ist auf mindestens 70 % der Länge mit einer einreihigen Pflanzung zu bepflanzen.
- Mindestens 50 % der Pflanzen sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 80–120 cm zu pflanzen.

Pflanzung und Sicherung

- Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes umzusetzen.
- Die Fläche mit Pflanzbindung ist dauerhaft von jeglicher anderweitigen Nutzung freizuhalten.

Pflege und Unterhaltung

- Die Hecke ist freiwachsend zu belassen; eine regelmäßige Rückschnittpflege ist nicht erforderlich.
- Eine Höhenbegrenzung der Hecke ist nicht zulässig.
- Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Schutz landwirtschaftlicher Flächen

- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen.
- Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

§ 7 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Die in der Satzung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten. Die Eigentümer der nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Grundstücke müssen spätestens vor Satzungsbeschluss zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf - Untere Naturschutzbehörde, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen, in der sie sich verpflichten, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung zur vorliegenden Satzung widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

§ 8 Festsetzung zu Ausgleichsflächen der Ergänzungssatzung

Die Eingriffe werden durch den Aufbau einer Streuobstwiese auf 943/1, Gemarkung Anning, mit einer Gesamtfläche von 290 m² (165 m² + 125 m²) kompensiert.

Anlage der Ausgleichsfläche

- Die Maßnahmen A1 und A2 bilden eine zweigeteilte Ausgleichsfläche, auf der Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten gepflanzt werden.
- Es sind insgesamt vier Bäume zu pflanzen, davon zwei auf A1 und zwei auf A2.
- Die Bäume sind so zu verteilen, dass sich freistehende Kronen ohne gegenseitige Beeinträchtigung entwickeln können; ein Mindestabstand von 8 m zueinander ist dementsprechend einzuhalten.
- Die Fläche ist ausschließlich als Ausgleichsfläche zu nutzen. Eine anderweitige Nutzung, z. B. als Garten, Lagerfläche oder sonstige Nebenflächen, ist unzulässig.
- Die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Pflöcke an den Ecken) deutlich zu markieren, um den Ausgleichscharakter erkennbar zu machen.

Pflanzenauswahl

- Als Entwicklungsziel wird der Biotop-/Nutzungstyp B312 „Einzelbäume, überwiegend einheimische, standortgerechte Arten, mittlere Ausprägung“ definiert.
- Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden (siehe §6c).
- Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft zu verwenden; Pflanzgut ist aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland gemäß Erhaltungsmischungsverordnung zu beziehen.
- Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen.

Pflanzung und Sicherung

- Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes umzusetzen.
- Die Ausgleichsfläche ist dinglich mit Reallast zu sichern. Die Unterlassungs- und Handlungspflichten sind in das Grundbuch einzutragen.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft der Satzung durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.
- Die Ausgleichsflächen sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen sowie sonstigen Bodenversiegelungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind die unter §9a geregelten Einfriedungen und Stützmauern.

Pflege und Unterhaltung

- Die Bäume sind über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren wesensgerecht zu pflegen.
- Es ist eine zweischürige Mahd jährlich durchzuführen (erste Mahd ab Mitte Juni, zweite ab September), jeweils mit Mähgutabfuhr.
- Das Verwenden von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ausgefallene Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
- Zur Sicherung einer stabilen Kronenentwicklung sind in den ersten 6 Jahren nach der Pflanzung regelmäßig Erziehungsschnitte durchzuführen (mindestens alle 2 Jahre). Anschließend sind bei Bedarf Pflegeschnitte vorzunehmen, um Totholz zu entfernen, die Vitalität zu erhalten und eine langfristig stabile Kronenstruktur zu sichern.
- Aufkommende invasive Neophyten sind dauerhaft zu bekämpfen und umgehend zu entfernen. Anfallende Pflanzenteile sind fachgerecht und so zu entsorgen, dass eine weitere Ausbreitung ausgeschlossen wird.

Schutz landwirtschaftlicher Flächen

- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schattenwurf und Wurzeleintrag, entstehen.
- Die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

§ 9 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe ab Höhenbezugspunkt zulässig.

An der zur Straße orientierten östlichen Grundstücksseite sind Stütz- und Böschungsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante zulässig.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu bewahren. Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen im unmittelbaren Bereich der Wohn- und Garagengebäude maximal 0,75 m von der ursprünglichen Geländeoberkante abweichen.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

c) Regenwasserwirtschaft

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde im Vorfeld der Planung ein Sickerversuch durch die GEOPLAN GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, auf der Fl.-Nr. 943/1, Gemarkung Anning, durchgeführt (Proj.-Nr. B2602057, Datum: 03.03.2026). Die geotechnische Stellungnahme ist der Satzung als Anlage A beigefügt. Im Zuge der Erkundung wurde ein Baggerschurf (SCH 1) bis zu einer Tiefe von 3,50 m unter GOK abgeteuft. Das Bodenprofil zeigt unterhalb einer ca. 0,30 m mächtigen Mutterbodenschicht durchgehend schwach bis stark sandige, teils schwach tonige Schluffe in steifer Konsistenz.

Der Sickerversuch ergab einen gemessenen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,60 \times 10^{-6}$ m/s für den Tiefenbereich 0,50 m bis ca. 2,60 m unter GOK. Gemäß DWA-A 138-1 ist dieser Rohwert durch die Korrekturfaktoren $f_{\text{Methode}} = 0,9$ und $f_{\text{Ort}} = 0,7$ abzumindern, woraus eine maßgebliche Infiltrationsrate von $k_i = 1,64 \times 10^{-6}$ m/s resultiert.

Nach DWA-A 138-1 sind Versickerungsanlagen in Lockergesteinen bei Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \times 10^{-3}$ m/s bis 1×10^{-6} m/s grundsätzlich zulässig. Die ermittelte Infiltrationsrate von $k_i = 1,64 \times 10^{-6}$ m/s liegt damit noch innerhalb des normativ definierten sickerfähigen Bereichs, sodass eine dezentrale Versickerung des auf dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dem Grundsatz nach möglich und zulässig ist. Trotz der ungünstigen, schluffig geprägten Bodenverhältnisse wird die Versickerung als mögliche und dem wasserrechtlichen Grundsatz der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nach Art. 54 Abs. 4 BayWG entsprechende Lösung angestrebt. Sie vermeidet eine hydraulische Mehrbelastung der öffentlichen Kanalisation und trägt zur Grundwasserneubildung sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei.

Aufgrund der im unteren Grenzbereich liegenden Infiltrationsrate wird empfohlen, die Versickerungsanlage mit einem ausreichend dimensionierten Rückhaltevolumen auszustatten, etwa in Form einer Rigole mit Speichervolumen oder eines unterirdischen Retentionselements. Dieses stellt sicher, dass auch bei Starkregenereignissen der anfallende Niederschlagsabfluss temporär zwischengespeichert und gedrosselt dem Untergrund zugeführt werden kann, ohne dass es zu einer Überlastung der Anlage oder einer unkontrollierten Geländeflutung kommt. Ergänzend wird die Vorhaltung eines gesicherten Notüberlaufs empfohlen, der im Überlastfall eine geordnete Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder einen geeigneten Vorfluter gewährleistet. Die abschließende hydraulische Bemessung der Versickerungsanlage, die Festlegung des erforderlichen Rückhaltevolumens sowie die Ausgestaltung des Notüberlaufs sind im Entwässerungsplan zu regeln, der dem Bauantrag beizulegen ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwassers (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vorbeugung zum Schutz vor Sturzfluten sollen alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

d) Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann im modifizierten Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Osterhofen entsorgt werden.

e) Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Es sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

f) Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

g) Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht 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.

§ 10 Inkrafttreten

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

Osterhofen, den

Erster Bürgermeister, Thomas Etschmann

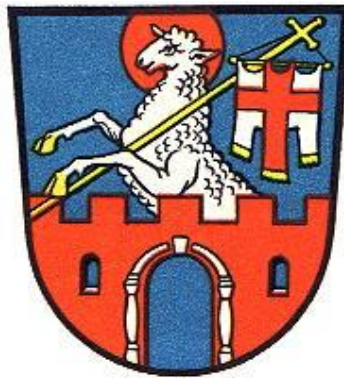
Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf

Ergänzungssatzung

„Harbach - West“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 16.03.2026

FASSUNG: 22.09.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Grundstück mit der Flurnummer 943/1 der Gemarkung Anning befindet sich im westlichen Teil der Ortschaft Harbach der Stadt Osterhofen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO dargestellt. (siehe Abbildung 1)

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung und Hofstellen charakterisiert. (siehe Abbildung 2)

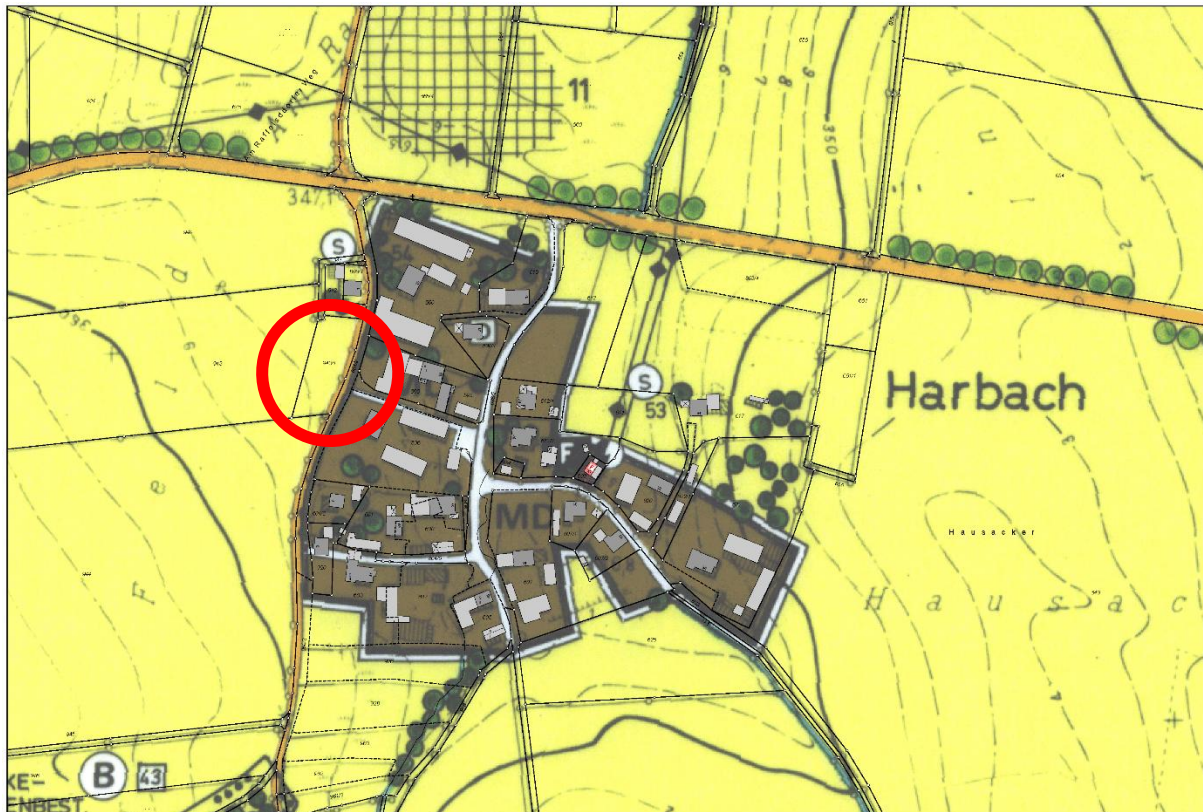


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Ergänzungssatzung ist das Schaffen von Wohnraum, der an bestehende Bebauung anschließt.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Dorfgebiet einbezogen werden. Ziel der Ergänzungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im westlichen Teil der Ortschaft Harbach. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.840 m².

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes ist durch Wohnnutzung sowie Hofstellen geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.



Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Harbach – West“

1.5. Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über die Hauptstraße Harbach erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Hydranten in direkter Nähe (etwa 15m Abstand zum Geltungsbereich) sowie einen unterirdischen Tank in der Ortsmitte (etwa 150m Abstand

zum Geltungsbereich) teilweise erbracht. Planungen zum erforderlichen Restvolumen sind aktuell am Laufen und in Abstimmung mit der Kreisbrandstelle.

Abfallentsorgung:

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch die direkte Lage an der Hauptstraße Harbach gesichert. Zuständig für die Abfallentsorgung ist der ZAW Donau-Wald.

1.6. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7343-0177: Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach und der Rössener Kultur.
- D-2-7343-0193: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7343-0192: Siedlung und Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7343-0199: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Die Ausdehnung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmals ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen.



Abbildung 3 Auszug Denkmaldaten Bayernatlas (Stand: 10.11.2025)

Daher wird folgendes Vorgehen festgelegt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Deggendorf Tel. 0991/31000) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

1.7. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung des Gebäudes soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.8. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.9. Altlasten

Im Plangebiet liegen nach Auskunft des Landratsamts Deggendorf keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Deggendorf und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen.

1.10. Immissionen

Für die Aufenthaltsräume an den Ostfassaden wird empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen insbesondere:

- die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z. B. eingezogene oder teilumbaute Balkone, vorspringende Gebäudefassaden), oder
- die Errichtung schalldämmender Vorbauten vor den betroffenen Außenwandöffnungen (z. B. verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besonderer Fensterkonstruktionen bzw. schalltechnisch gleichwertiger Konstruktionen, oder
- die Ausstattung der betroffenen Aufenthaltsräume mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage. Deren Betrieb sollte im bestimmungsgemäßen Betriebszustand ($\triangleq$ Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Rauminnen (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl gewährleisten.

1.11. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Ergänzungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

1.12. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

1.12.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch den Erhalt und das Umpflanzen der bestehenden Bäume oder auch der Regelungen zur Fassadenbeleuchtung getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,35). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, sofern möglich, versickert werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Verkehrsanlagen besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Durch die umliegende Bebauung fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein.

SCHUTZGUT KLIMA

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bereichen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen.

Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet hat weist nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Durch die umliegende Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Die geplante städtebauliche Entwicklung schließt an den Ortskern an, sodass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter durch die Umsetzung der vorliegenden Satzung sind durch die Lage des Plangebiets auszuschließen.

1.12.2. Bestandsbewertung

Das ausgefüllte Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“ befindet sich im Anhang und wurde gemäß Anlage 3 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" erstellt. Im Folgenden erfolgt eine detailliertere Beschreibung.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Laut Biotopwertliste des Leitfadens ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung gering einzustufen. Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (3 Wertpunkte) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt entsprechend der Biotopwertliste unter G11 „Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland wird unter A1-2 gefasst)“.

Somit sind 3 Wertpunkte anzusetzen.

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Geltungsbereichen: max. 0,35

Der gesamte Geltungsbereich Parzelle Nr. 1 umfasst ca. 910 m². Exklusiv der Ortsrandeingrünung umfasst die Parzelle Nr. 1 ca. 805 m².

Der gesamte Geltungsbereich Parzelle Nr. 2 umfasst ca. 640 m². Exklusiv der Ortsrandeingrünung umfasst die Parzelle Nr. 2 ca. 565 m².

Daraus ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von:

Parzelle Nr.	Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche exklusiv Ortsrand-eingrünung (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Nr. 1	gering	805,00	3,00	0,35	845,25
Nr. 2	gering	565,00	3,00	0,35	593,25

1.12.3. Abminderungen

Zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs wurden folgende Maßnahmen in der Satzung eingeplant, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken und mit Planungsfaktoren bewertet werden:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
0,035	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung Bebauungsplan
0,010	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Festsetzung Bebauungsplan
0,010	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Festsetzung Bebauungsplan
0,025	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung Bebauungsplan

Der aufaddierte Planungsfaktor beträgt 0,08 (8 %), was eine Abminderung des Ausgleichsbedarfs um:

- Parzelle Nr. 1: 67,62 WP
- Parzelle Nr. 2: 47,46 WP

Der verbleibende Ausgleichsbedarf beträgt daher:

- Parzelle Nr. 1: 777,63 WP
- Parzelle Nr. 2: 545,79 WP

1.12.4. Ausgangszustand nach Biotop-/Nutzungstyp

Die betroffene Fläche gehört der Nutzungskategorie G11: Intensivgrünland. Dieser Biotop-/Nutzungstyp wird mit einem Grundwert von gering und einer Bewertung von 3 Wertepunkten (WP) bewertet

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
G11: Intensivgrünland (genutzt)	gering	3 WP

1.12.5. Prognosezustand

Im Zielzustand wird die Fläche in den Biotop-/Nutzungstyp B312: Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung. Dieser Typ besitzt einen Grundwert von mittel und wird mit 9 Wertepunkten (WP) bewertet.

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
B312: Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	Mittel	9 WP

1.12.6. Aufwertung und Ausgleichsumfang

Die Differenz zwischen dem Ausgangszustand (3 WP) und dem Prognosezustand (9 WP) ergibt eine Aufwertung von 6 WP. Von den 6 WP wird 1 WP durch den Timelag abgezogen, wodurch sich eine Aufwertung von 5 WP ergibt.

Der Ausgleichsumfang wird auf Basis der geplanten Ausgleichsfläche von:

- Parzelle 1: 165 m² berechnet: 165 m² × 5 WP = 825 WP
- Parzelle 2: 125 m² berechnet: 125 m² × 5 WP = 625 WP

Parameter	Wert
Wertepunktdifferenz (Aufwertung)	5 WP
Ausgleichsfläche A1 (siehe Plan)	165 m ²
Ausgleichsumfang A1	825 WP
Ausgleichsfläche A2 (siehe Plan)	125 m ²
Ausgleichsumfang A2	625 WP

Da der berechnete Ausgleichsumfang von:

- Parzelle 1: 825 WP den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 777,63 WP übersteigt, ist der Ausgleich vollständig erfüllt.
- Parzelle 4: 625 WP den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 545,79 WP übersteigt, ist der Ausgleich vollständig erfüllt.

1.12.7. Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen und den prognostizierten Biotop-/Nutzungstyp kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden, wobei der Ausgleichsumfang den Bedarf sogar übersteigt. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen gewährleisten einen naturschutzfachlich positiven Effekt auf das Schutzgut.

Landau, den

Osterhofen, den

.....
Moritz Obergrußberger
M. Eng......
Erster Bürgermeister, Thomas Etschmann

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Harbach - West“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Harbach, Stadt Osterhofen, auf Flurnummer 934/1 der Gemarkung Anning beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde zusätzlich zu § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zusätzlich zu § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

6. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Ergänzungssatzung in der Fassung vom _____ unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Osterhofen, den

.....
Erster Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Osterhofen, den

.....
Erster Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Osterhofen, den

.....
Erster Bürgermeister