



**Stefan Weiss**  
Ingenieurbüro

LANDAUER STRASSE 26  
94447 PLATTLING

TELEFON 09931.72800  
FAX 09931.907391  
MAIL mail@ib-stefan-weiss.de



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
Mobil 0160.4410635  
MAIL aortner@soplus.de

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGESETZBUCH [BAUGB] MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WA SCHLOSSWEG“, GEMEINDE AHOLMING

**Vorhabensträger:**  
Gemeinde Aholming  
vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Herrn Martin Betzinger  
Untere Römerstraße 2  
94527 Aholming

Aholming, den \_\_\_\_\_  
Martin Betzinger [1. Bürgermeister]

[Siegel]

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
3	Potentiale der Innenentwicklung.....	6
4	Ausgangssituation .....	7
4.1	Lage im Ortszusammenhang.....	7
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	8
4.3	Derzeitige Nutzung.....	8
4.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	9
4.5	Verkehrsanbindung .....	9
4.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	9
4.7	Kultur- und Sachgüter .....	9
4.8	Altlasten.....	11
4.9	Immissionen .....	11
5	Planungskonzept.....	13
5.1	Entwurf.....	13
5.2	Verkehrerschließung .....	14
5.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	14
5.4	Grünordnung.....	14
5.5	Ver- und Entsorgung .....	14
5.6	Löschwasserversorgung.....	15
5.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	15
6	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung) .....	16
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
6.3	Festlegung privater Grünflächen .....	16
6.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	16
6.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	17
6.6	Dachformen und Firstrichtungen .....	17
6.7	Stellplätze und Garagen.....	17
6.8	Hinweise.....	17
7	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	17
7.1	Ziele der Grünordnung.....	18
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	18
7.3	Flächenzusammenstellung.....	20
8	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	20
8.1	Schutzgut Klima und Luft.....	20
8.2	Schutzgut Boden .....	21
8.3	Schutzgut Wasser .....	21
8.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	22
8.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	22
8.6	Schutzgut Landschaft.....	23
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	23
8.8	Wechselwirkungen .....	23
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	24

8.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
8.11	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	24
8.12	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	25
8.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
9	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	25

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Aholming hat in seiner Sitzung vom 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WR Schloßweg“ im Ortsteil Tabertshausen beschlossen. In der Sitzung vom 16.12.2019 wurde per Gemeinde-ratsbeschluss die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „reinen Wohngebiet [WR]“ in ein „allgemeines Wohngebiet [WA]“ festgelegt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurnummern in der Gemarkung Tabertshausen mit einer Fläche von rund 13.008 m<sup>2</sup>:

- Flur-Nr. 1417
- Flur-Nr. 1456/4
- Flur-Nr. 1456/5
- Flur-Nr. 1456/6
- Flur-Nr. 1456/7

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes [verbindliche Bauleitplanung] ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

*Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]*

*[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> [durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche] für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung [Ausgleichsflächenbedarf] suspendiert ist,*

*die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.<sup>1</sup>*

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WA Schloßweg“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat die Gemeinde Aholming die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Gemeindebereich Aholming stehen derzeit keine freien bzw. erwerbbaaren Bauparzellen noch sonstige Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung, so dass selbst der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden kann. In den bestehenden Baugebieten sind zwar noch etliche Baulücken vorhanden, aber diese Bauparzellen sind bereits an Bauwillige verkauft. Von einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung kann ausgegangen werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland beabsichtigt die Gemeinde Aholming, das am Schloßweg in Tabertshausen gelegene Areal vornehmlich zur Deckung des innerörtlichen Eigenbedarfs als Bauland zu entwickeln. Es sollen Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser erschlossen werden, um damit insbesondere der Nachfrage von jungen Familien gerecht zu werden. Ortsansässige sollen durch die Baugebietsausweisung vor Ort gehalten und der Ortsteil Tabertshausen gestärkt werden.

Die Schaffung von 16 Bauparzellen für den Ortsteil Tabertshausen stellt eine ortsverträgliche und nachhaltige Bauleitplanung dar.

Die Parzellen 14-16 befinden sich in Privatbesitz und sind zur kurz- bis mittelfristigen Bebauung durch den Grundstückseigentümer vorgesehen.

---

<sup>1</sup> vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

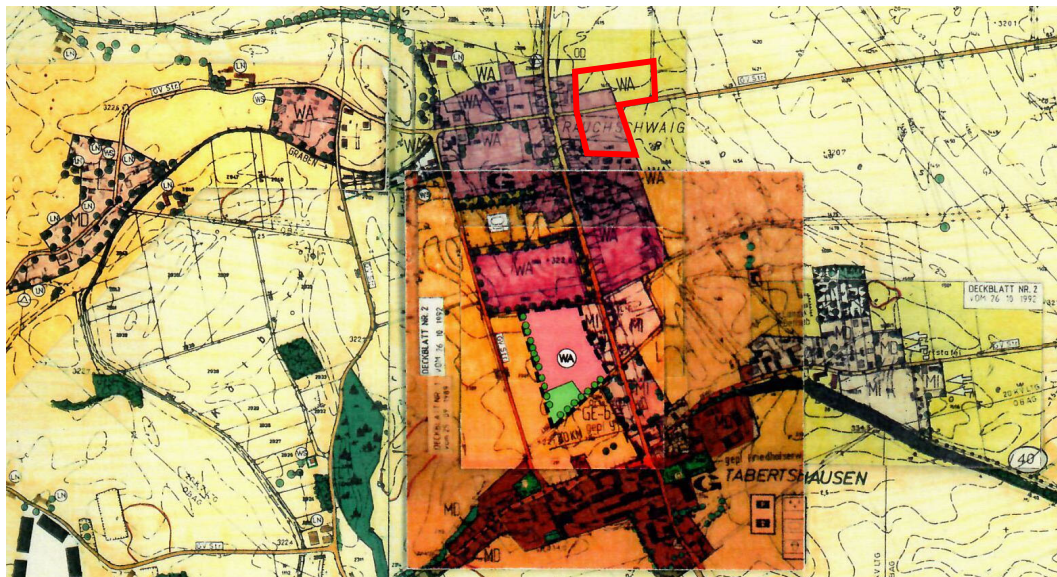


Abbildung 1: Ausschnitt derzeit rechtsgültiger FNP (rotumrandet = geplantes Wohngebiet)

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Schloßweg“ zum Teil bereits als Wohngebiet sowie auch als Außenbereichsfläche dargestellt.

Im Zuge der Berichtigung wird das geplante Baugebiet zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist weitere Wohngebiete aus. Diese sind bereits erschlossen und bebaut. Das geplante Wohngebiet „WA Schloßweg“ ist derzeit das einzige Baugebiet in Tabertshausen, das noch nicht erschlossen und bebaut wurde.

## 3 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Aholming führte im Jahr 2016 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch.

Für den Ortsteil Tabertshausen wurden 10 klassische Baulücken ermittelt. Leerstehende Gebäude konnten nicht erhoben werden.

Die Baulücken befinden sich ausschließlich im Privatbesitz und eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde bisher nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bau-parzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des bereits erläuterten Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Aholming veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung in der freien Landschaft zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 16 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,5 m eine flächensparende Bebauung [2 Vollgeschosse möglich].

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur im Hauptort Aholming forciert.

## **4 Ausgangssituation**

### **4.1 Lage im Ortszusammenhang**

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Tabertshausen und schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen im Westen an. Die Fläche des Baugebiets wird im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan teilweise als Wohngebiet sowie als Außenbereich dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte, ohne Maßstab

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um relativ ebenes Gelände.

#### 4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Aholming liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind Buchhofen, Moos, Wallerfing, Plattling, Otzing und Oberpörling

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 29,35 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 327 m über NN.

Zum 31.12.2015 wies die Gemeinde Aholming einen Bevölkerungsstand von 2298 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

#### 4.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. in Teilen auch in Privatbesitz.



#### **4.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur**

Im Wesentlichen besteht die Umgebungsbebauung aus Einfamilienhäusern. Im Westen grenzt zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Folgende Entfernungen (Luftlinie) zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Bahnhof Plattling 5 km
- Ortsmitte Aholming ca. 2,4 km
- Grundschule Aholming 2,0 m
- kath. Kirche Tabertshausen 700 m
- Kindergarten Aholming 2,5 km
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten in Aholming 2,3 km

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Aholming in einer Entfernung von ca. 2,4 km.

#### **4.5 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils Tabertshausen gewährleistet die Staatsstraße St 2124 (Plattlinger Straße) in Richtung Plattling bzw. Bundesstraße B8. Ab der Bundesstraße sind Plattling und Osterhofen erreichbar. Die Entfernung zur Autobahn A 92 beträgt knapp 9 km.

#### **4.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.



Abbildung 2: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich jedoch folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7243-0047 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7243-0044 - Siedlung und verebneter Graben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Planungsgebiet befindet sich unweit der Terrassenkante zur Isarniederung, an der entlang zahlreiche Bodendenkmäler liegen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

#### **4.8 Altlasten**

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den geplanten Bereich bekannt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

#### **4.9 Immissionen**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit ortsüblichen Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung muss gerechnet werden. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zudem die Belange des Schallschutzes für die Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Das Ingenieurbüro Stefan Weiss aus Plattling hat hierzu eine schallschutztechnische Voruntersuchung durchgeführt.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind verschiedene Nutzungen ausreichend vor Lärmeinfluss zu schützen, denn ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung.

Die DIN 18005 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinflüsse durch Geräusche. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizurufen.

Es gelten nach der DIN 18005 folgende Orientierungswerte außerhalb von Gebäuden für den Verkehrslärm:

<b>Gebietstyp</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
	<b>6.00 – 22.00 Uhr</b>	<b>22.00 – 6.00 Uhr</b>
Wohngebiet [WR]	50 dB(A)	40 dB(A)
Wohngebiet [WA]:	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf-/Mischgebiet [MD/MI]:	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern-/Gewerbegebiet [MK/GE]:	65 dB(A)	55 dB(A)

Die Voruntersuchung ergab, dass im gesamten Baugebiet Tags der Orientierungswert von 55 dB(A) und Nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet WA eingehalten wird.

**Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sind für das allgemeine Wohngebiet „TABERTSHAUSEN SCHLOSSWEG“ somit nicht erforderlich.**

Bei den nördlichen Häuserzeilen (Ortsrand) ist es dennoch empfehlenswert die Schlafzimmerfenster nach Osten bzw. nach Süden zu orientieren.

Gleiches gilt für die Terrassenbereiche die im Allgemeinen ohnehin nach Süden ausgerichtet werden.

Detaillierte Ergebnisse sind der „Schallschutztechnischen Voruntersuchung“ im Anhang zu entnehmen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Entwurf



Abbildung 2: Ausschnitt BPlan

Der Entwurf sieht 16 Parzellen, die im Wesentlichen um drei Stichstraße angeordnet sind. Hier entstehen Häusergruppen die zu einer dörflichen Hofform angeordnet werden können. Zwei Parzellen befinden sich östlich und werden über den bestehenden Feldweg erschlossen.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Zulässig sind pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013, sofern nicht Abweichendes geregelt wird.

Durch die Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit gestärkt und zudem eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb des Baufensters frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

## **5.2 Verkehrserschließung**

Die geplanten Parzellen werden über den vorhandenen Feldweg im Osten sowie wie über drei Stichstraße erschlossen. Ein Ausbau des Feldweges ist nicht angedacht. Die Stichstraße zu den Parzellen 14 bis 16 befindet sich im Privateigentum und wird im Auftrag des Eigentümers zur gegebenen Zeit ausgebaut.

Eine Nutzung der Stichstraßen durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Die Mülltonnen müssen am Tag der Entleerung am Schloßweg bereitgestellt werden.

## **5.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude**

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf das natürliche Gelände) und Dachneigungen festgesetzt. Die mögliche Wandhöhe mit 6,50 m ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

## **5.4 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom) des neuen Baugebiets erfolgt über das bestehende Kanal- bzw. Versorgungssystem am Ort.

Das häusliche Schmutzwasser wird an das gemeindliche Vakuumkanalnetz abgegeben. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Moos.

Das Niederschlagswasser aus der öffentlichen Erschließungsstraße wird über Sickersmulden entlang der Wohnstraßen gereinigt und anschließend über Sickerschächte/Rigolen versickert.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen ist durch den jeweiligen Eigentümer entsprechend den Vorschriften M153 und A138 ordnungsgemäß zu versickern.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen am Schloßweg bereitzustellen.

## **5.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über ein entsprechendes Hydrantensystem. Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> [= 800 l / Minute] pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss.

## **5.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen**

### Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner zu. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nur 16 neue Parzellen entstehen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöhen und somit sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Während der Bauphasen herrscht entsprechender Baustellenverkehr.

### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier nur 16 neue Parzellen entstehen.

### Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

### Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung.

## **6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche je Einzelhaus mit höchstens 130 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte mit max. 85 m<sup>2</sup> und für Garagen höchstens je 60 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässige Geschosßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 [2] BauNVO zu errichten. Zulässig sind pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013, sofern nicht Abweichendes geregelt wird.

### **6.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die Grenzen der neuen Parzellen sollen an der Grenze zur freien Landschaft durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

### **6.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Bei den Flächen des Baugebiets handelt es sich um relativ ebenes Gelände. Geländeauffüllungen sind auf den einzelnen Parzellen nur bis zum angrenzenden Geländeniveau (Höhe des Schlossweges) sowie auf Höhe der Erschließungsstraße zulässig. Bei den Parzellen 3, 4, 9 und 10 muss das Gelände so gestaltet



werden, dass ein Notablauf des anfallenden Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen in Richtung Norden jederzeit gewährleistet werden kann.

### **6.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

### **6.6 Dachformen und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach zulässig. Anbauten und Nebengebäude dürfen zudem als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht.

### **6.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt.

### **6.8 Hinweise**

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“ und „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“ sowie „Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten“ und „Kabelhausanschlüsse“ angeführt.

## **7 Grünordnung, Natur und Umwelt**

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

### **7.1 Ziele der Grünordnung**

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung der Bauparzellen auf den privaten Grünflächen
- Förderung des Wohnumfeldes

### **7.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

#### Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 10 cm.
- Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

### **Schutzgut Wasser**

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).

### **Schutzgut Boden**

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

### **Schutzgut Klima**

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.

### **Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)**

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

### 7.3 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	11.852 m <sup>2</sup>	91,11 %
Öffentliche Verkehrsfläche	850 m <sup>2</sup>	6,54 %
Flächen für Versickerung	129 m <sup>2</sup>	1 %
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	177 m <sup>2</sup>	1,35 %
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>13.008 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>2</sup>.

### 8.1 Schutzgut Klima und Luft

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

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung von 16 Bauparzellen werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung der Bauparzellen zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

---

<sup>2</sup> vgl. CDRUM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

## **8.2 Schutzgut Boden**

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung von drei Bauparzellen **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

## **8.3 Schutzgut Wasser**

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

#### **8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung: Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen. Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen Ackerflächen einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die Ackerflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensiv genutzte Ackerflächen durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung umgewandelt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **keine bis max. geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

#### **8.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets mit 16 Parzellen können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen sowie auch das angrenzende Umfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut

Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die Anwohner sehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

## **8.6 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Die Flächen des Bebauungsplans schließen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen werden umgewandelt in Bebauung und Erschließungsflächen. Hier entstehen zukünftig mehr oder weniger strukturreiche Gärten / private Freiflächen. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im allgemeinen sind als **gering** einzustufen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Eingriffsminimierung kann eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden.

## **8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal **keine** Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

## **8.8 Wechselwirkungen**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

### 8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

### 8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Da die Ausweisung eines Wohngebiets nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

#### Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme
Arten und Lebensräume	Überwachung der Pflanzgebote	Beim Baugenehmigungsverfahren und nach Bauende

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden.

### 8.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich für den Ortsteil Tabertshausen nicht. Alle im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete sind bereits erschlossen und soweit bebaut. Die Flächen für das geplante Baugebiet sind verfügbar und können durch die Gemeinde Aholming erworben werden. Die südlichen Parzellen finden sich im Privatbesitz und sind zur Eigennutzung durch den Grundstückseigentümer vorgesehen.



Potentiale der Innenentwicklung sind wie bereits unter Ziffer 3 ausführlich erläutert, derzeit nicht verfügbar.

### **8.12 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

### **8.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden ca. 1,2 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Schloßweg“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet mit 16 Bauparzellen dar.

Dadurch kann sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis zu 4.200 m<sup>2</sup> bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ ergeben, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft werden gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen.

## **9 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13b BauGB obsolet.