

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Aholming - West III“

Gemarkung und Gemeinde Aholming



Fassung vom 27.04.2015

Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	5
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)	5
1.1.2.	Örtliche Planungen	6
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	6
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	7
1.1.3.1.	Anlass der Planung	7
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung	7
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung	7
1.1.3.4.	Infrastruktur	8
1.2.	Beschreibung des Plangebietes	10
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	10
1.2.2.	Gelände.....	10
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	10
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	10
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept	10
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	10
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung	10
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung	11
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	11
1.2.5.	Immissionsschutz	12
1.3.	Umweltbericht	13
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen	13
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	13
1.3.1.2.	Baugesetzbuch	13
1.3.2.	Allgemeines	13
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	13
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	15
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	15
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung.....	26
1.3.5.2.	Ausgleich	26
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	29
2.1.	Textliche Festsetzungen	29
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	29
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung	29
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	29
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
2.1.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
2.1.2.2.	Anzahl der Wohneinheiten	29
2.1.2.3.	Abstandsflächen	29
2.1.2.4.	Geschosszahl	29
2.1.3.	Gebäudegestaltung	29
2.1.3.1.	Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich	29
2.1.3.2.	Gebäudeform	30
2.1.3.3.	Stellung der baulichen Anlagen	30
2.1.3.4.	Dachform und Dachdeckung	30
2.1.3.5.	Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel	30
2.1.3.6.	Fasadengestaltung	31
2.1.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen	31
2.1.5.	Garagen/Stellplätze	31
2.1.6.	Geländeveränderung im Planungsgebiet	32
2.1.7.	Einfriedungen	32
2.1.8.	Sichtdreiecke	32
2.1.9.	Freihaltezone	32
2.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft	32
2.1.10.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück	32
2.1.10.2.	Niederschlagswasser der Flächen des Privatweges	33
2.1.10.3.	Schmutzwasser	33
2.1.10.4.	Wassergefährdung	34
2.1.10.5.	Brauchwassernutzung	34
2.1.10.6.	Wasserversorgung	34
2.1.11.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	34
2.1.11.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen	34
2.1.11.2.	Zu verwendende Gehölze	35
2.1.11.3.	Unzulässige Pflanzenarten	35
2.1.11.4.	Private Grünflächen	36
2.1.11.4.1.	Baumpflanzungen	36
2.1.11.4.2.	Ortsrandeingrünung	36
2.1.11.5.	Grenzabstände	36
2.1.11.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen	36
2.1.11.7.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens	36
2.1.11.8.	Energieversorgung	36
2.1.11.9.	Ausgleich	36
2.1.11.10.	Gehölzschutzmaßnahmen	37
2.1.12.	Bodendenkmäler	37
2.1.13.	Löschwasser	37
2.1.14.	Brandschutz	38
2.1.15.	Immissionsschutz	38

2.2.	Textliche Hinweise.....	38
2.2.1.	Landwirtschaft.....	38
2.2.2.	Verunreinigungen des Untergrundes.....	38
2.2.3.	Telekommunikationsleitungen.....	39
2.2.4.	Behindertengerechter Ausbau.....	40
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan.....	40
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)	40
3.2.	Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.....	40

1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



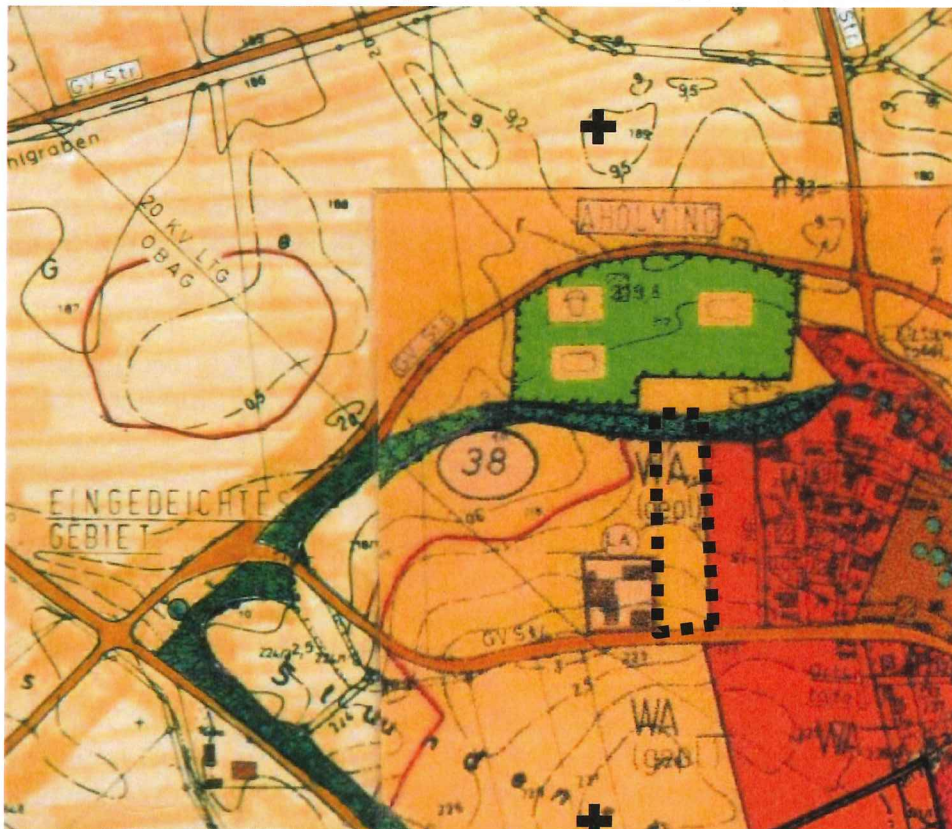
1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gehölzstruktur im Norden ist als Grünfläche verzeichnet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 14 in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Im Osten grenzt bereits ein allgemeines Wohngebiet an. Westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Die Lücke zwischen den Bebauungen könnte somit geschlossen werden.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren. Das bestehende Gehölz im Norden soll erhalten werden, so dass sich ein naturnaher Bereich entwickeln kann. Das Gebiet ist somit bereits jetzt von Norden, Osten und zur Hälfte im Westen von der freien Landschaft abgegrenzt.

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 27.10.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Aholming - West III“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 219 in der Gemarkung Aholming. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden befindet sich am Hang ein als Grünfläche gekennzeichnete Bereich.

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 14 geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Gemeinde Aholming ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Aholming - West III", den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauflächen für junge Familien innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Die Ausweisung rundet nach Westen den vorgesehenen Ortsrand durch Einzelhausbebauung ab. Die bestehende Zäsur zwischen Neubaugebiet und der ehemaligen Hofstelle wird weiter gefüllt, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Eine Erweiterung des Wohngebietes nach Westen bleibt aufgrund der vorgesehenen Erschließung durch die Lage der Erschließungsstraße am westlichen Rand des Grundstückes leicht möglich.

Für die Gemeinde Aholming stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in Aholming, bzw. Plattling in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der Tabertshausener Straße.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist östlich der Penzlingermosstraße gelegen, auf welche er über die Tabertshausener Straße auch verkehrlich angebunden wird. Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ein biotopkartiertes Gehölz an einem Abhang, welchem das Sportplatzgelände und danach landwirtschaftliche Fläche folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur Einmündung der Sportplatzstraße in die Tabertshausener Straße und ein ehemaliges bäuerliches Anwesen an. Im Süden befindet sich der derzeit erweiterungsfähige (Amselweg- und Flurwegerweiterung bereits vorgesehen) Ortsrand von Aholming und landwirtschaftliche Fläche. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund

der angrenzenden Bebauung (West und Ost) und der vorhandenen Grünstrukturen (Nord) gut in das Landschaftsbild ein.



Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht notwendig.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.
Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 5 Parzellen durch eine Stichstraße von der Tabertshausener Straße erschlossen. Die Stichstraße erhält einen Wendehammer, so dass Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.4. Infrastruktur

Standortvorteil der Gemeinde Aholming für die Errichtung von Wohnhäusern ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Staatsstraße St 2124, Bundesstraße B 8) und die kurzen Wege innerhalb des Ortsteiles. Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsmitte gelegene Bushaltestelle gegeben.

Im Jahr 2013 wurde die Kinderkrippe der Gemeinde Aholming mit 15 zur Verfügung stehenden Plätzen eröffnet. Derzeit sind 8 Plätze davon belegt. Die Kapazitäten reichen für ein Baugebiet dieser Größe aus.

Der Kindergarten der Gemeinde fasst insgesamt 80 Plätze. Hiervon sind derzeit ca. 60 Plätze belegt. Auch der Kindergarten besitzt somit ein ausreichendes Fassungsvermögen, was die Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung unterstreichen.

24. Kindertageseinrichtungen seit 2008

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2008 ¹⁾	1	80	75	4	54	17	—	8
2009 ²⁾	1	80	71	10	53	8	—	11
2010 ²⁾	1	80	70	8	53	9	—	9
2011 ²⁾	1	80	68	6	48	14	—	11
2012 ²⁾	1	80	54	4	47	3	—	6
2013 ²⁾	1	80	60	1	54	5	—	13

¹⁾ Stichtag 15. März. - ²⁾ Stichtag 1. März.

Statistik Kommunal 2013

Die Schule der Gemeinde Aholming beherbergt nur noch eine Grundschule. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung.

Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung. Zur Berechnung kann folgende Formel herangezogen werden.

- Sterbefälle x Ruhefrist x Bruttograbfläche = Gesamtfläche
→ 13,8 x 15 x 6 m² = 1.242 m²

- Gesamtfläche : Mitglieder der Kirchengemeinde = anzusetzende Friedhoffläche je Kirchenmitglied

→ 1.242 m² : 1.156 = 1,07 m²

Mitglieder der Kath. Kirchengemeinde Aholming: 1.156

Sterbefälle in den letzten 5 Jahren: 69

Ruhefrist :15 Jahre

Grabfläche im gemeindlichen Teil: 545 m²

Im gemeindlichen Friedhof Aholming sind derzeit noch 315 Belegungsmöglichkeiten (davon 85 Urnenplätze) frei. Das liegt an Doppel- und Familiengräber, bei denen Tieferlegungen möglich sind.

Außerdem ist noch ein kirchlicher Friedhof vorhanden auf dem vereinzelt auch noch Bestattungen durchgeführt werden können. Somit sind ausreichend Ruhestätten im Bereich der Kirchengemeinde Aholming vorhanden.

Nach einer Zweckvereinbarung zwischen den Gemeinden Moos und Aholming betreibt die Gemeinde Moos eine vollbiologische Kläranlage, die auf 16.000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt ist. Der Gemeinde Aholming sind danach 3.000 EGW zugeteilt.

Die Gemeinde Aholming hat derzeit ca. 2.300 Einwohner, so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, am Ortsrand der Gemeinde Aholming an der Tabertshausener Straße. Über die Staatsstraße 2124 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ein biotopkartiertes Gehölz auf einem Abhang, welchem das Sportplatzgelände und danach landwirtschaftliche Fläche folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur Einmündung der Sportplatzstraße in die Tabertshausener Straße und ein ehemaliges bäuerliches Anwesen an. Im Süden befindet sich derzeit der Ortsrand von Aholming und landwirtschaftliche Fläche. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine fast ebene Fläche (ca. 332,00 m ü.NN). Entlang der Nordgrenze verläuft ein bestehendes Gehölz an einem Abhang (ca. 8 m hoch).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Im Norden grenzt ein bestehendes, biotopkartiertes Gehölz an.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 5 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 1.171 m² bis 829 m² ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Aholming zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,30 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an die Tabertshausener Straße angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einer im Flächennutzungsplan landwirtschaftlichen Fläche ein Gebiet für Einzelhausbebauung entwickelt. Das Gebiet wird über die Tabertshausener Straße durch eine Stichstraße erschlossen.

Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Aholming entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, weshalb die vereinfachte Vorgehensweise möglich ist.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Taibertshausener Straße (Stichstraße mit Wendehammer), welche parallel zum Leithenweg verläuft.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen. Für die Verlegung der Leitungen unter dem Privatweg sind Dienstbarkeiten zu Erbringen.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird über Sickeranlagen unter dem Straßengrund versickert. Das Oberflächenwasser der privaten Flächen wird großflächig auf den Grundstücken versickert bzw. ist anzulegenden privaten Sickeranlagen zuzuleiten (evtl. gesonderte Wasserrechtsverfahren notwendig!). Falls möglich sind mindestens 3 m³ fassende Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Aholming.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

1.2.5. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage nahe dem Sportplatz wurde ein Schalltechnischer Bericht (Nr. SCH1408-040rev1) durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen angefertigt. Die Ergebnisse sind den textlichen Festsetzungen und dem Schalltechnischen Bericht zu entnehmen.

In einem Abstand von mindestens 6 m ist parallel der Nordgrenze des Areals eine Lärmschutzwand zu errichten.

Aus schalltechnischen Gründen muss für die Wohnbebauung auf der Parzelle 1 eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorgesehen werden:

- Aufenthaltsräume im Obergeschoss nicht mit Orientierung nach Norden (Richtung Sportplatz)
- günstige Orientierung des Gebäudes, zur Abschirmung von Freiplätzen (Terrasse, Balkon).

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen und zu notwendigen Lüftungszwecken eine fensterunabhängige Lüftung vorzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Die im Westen angrenzende Hofstelle wird laut Aussage der Gemeinde nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weshalb keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) durch diese zu erwarten sind.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise möglich – siehe hierzu Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

Da alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

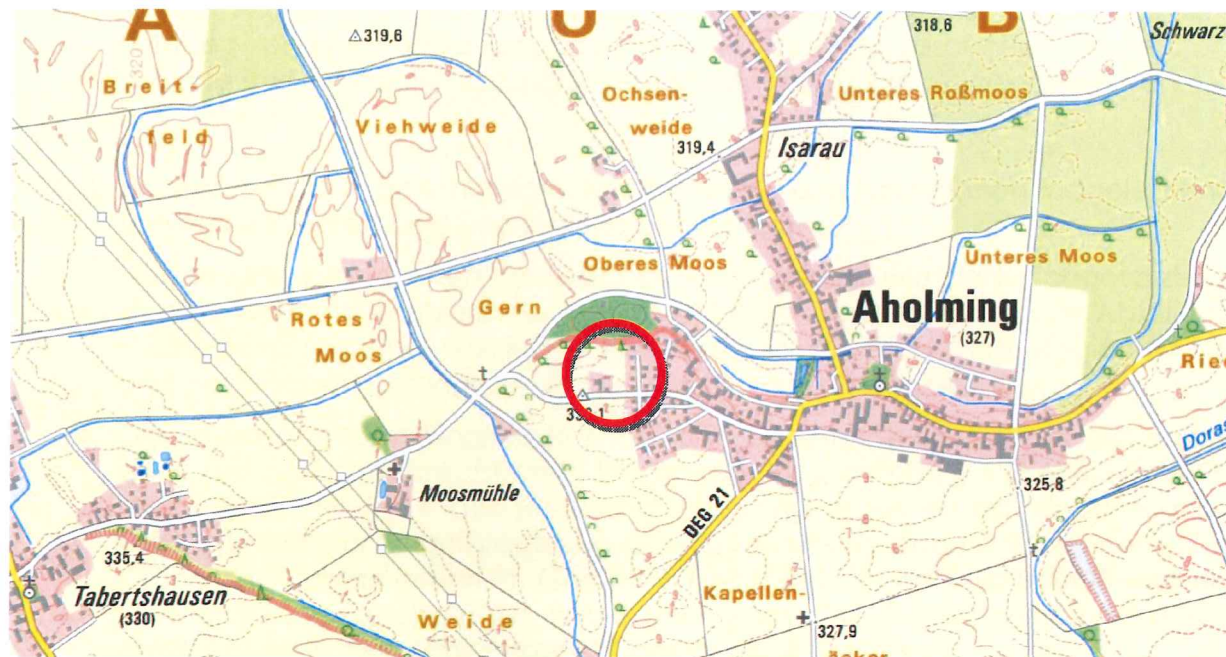
1.3.2. Allgemeines

1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

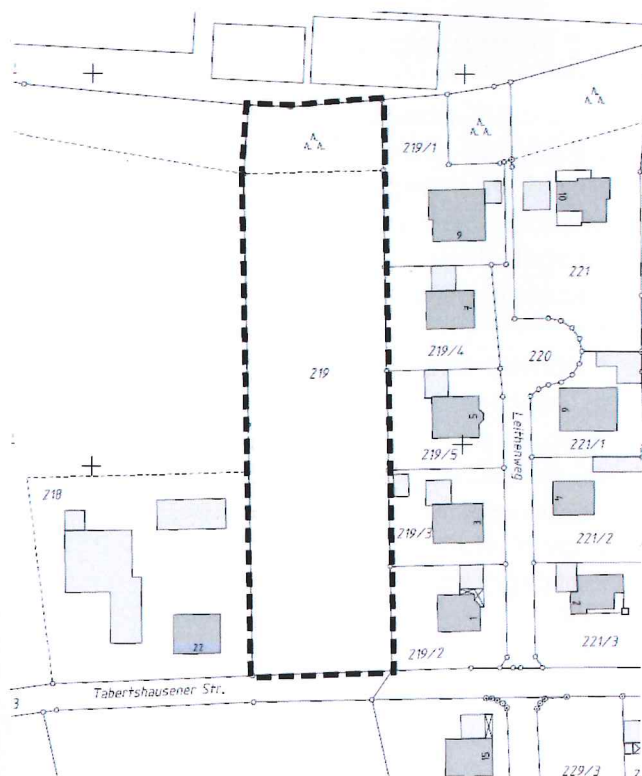
Der Geltungsbereich (5.736 m²) des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, am westlichen Ortsrand der Gemeinde Aholming. Über die Staatsstraße St2124 (Plattling – Eichendorf, in 2 km Entfernung) und die Kreisstraßen steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ein biotopkartiertes Gehölz auf einem Abhang, welchem das Sportplatzgelände und danach landwirtschaftliche Fläche folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur Einmündung der Sportplatzstraße in die Tabertshausener Straße und ein ehemaliges bäuerliches Anwesen an. Im Süden befindet sich derzeit der Ortsrand von Aholming und landwirtschaftliche Fläche. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)



1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

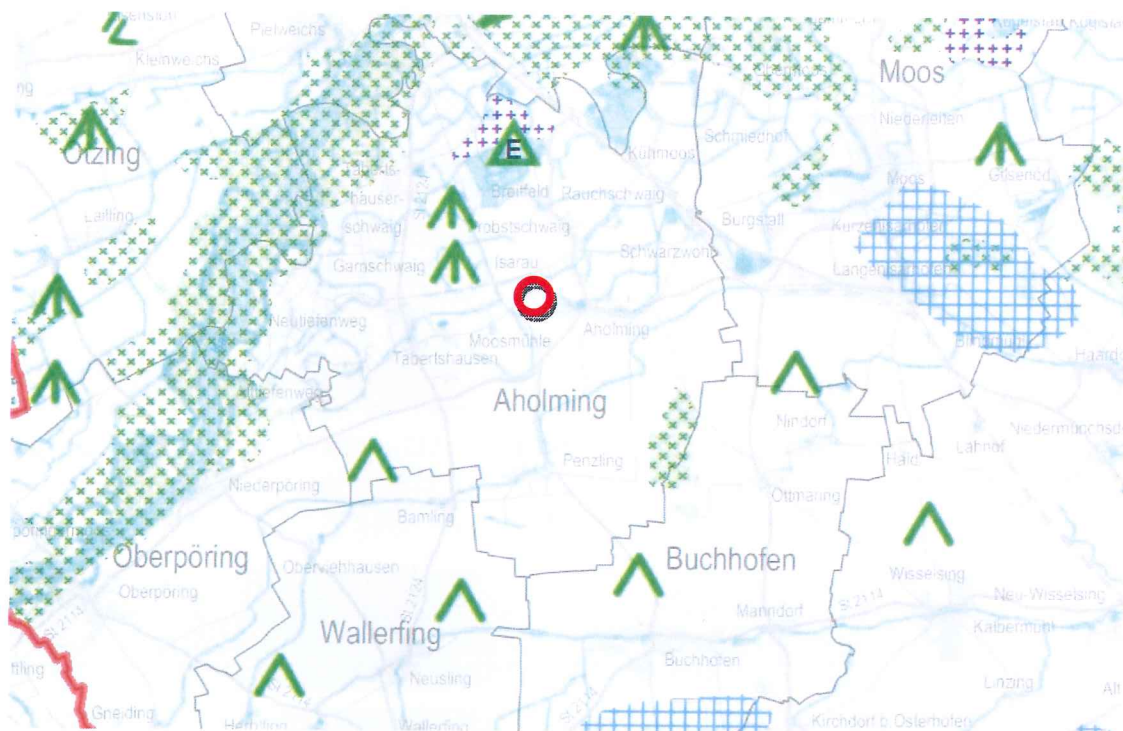
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum an der Entwicklungsachse Passau – Plattling – Straubing.

Die Gemeinde Aholming ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum im Regionalplan gekennzeichnet. Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor.



Regionalplan Donau-Wald

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Aholming belegt.

- Fläche für die Landwirtschaft
- Grünfläche (bleibt als Grünfläche bestehen)

1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine ebene Ackerfläche. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ein biotopkartiertes Gehölz auf einem Abhang, welchem das Sportplatzgelände und danach landwirtschaftliche Fläche folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur Einmündung der Sportplatzstraße in die Tabertshausener Straße und ein ehemaliges bäuerliches Anwesen an. Im Süden befindet sich derzeit der Ortsrand von Aholming und landwirtschaftliche Fläche. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Blick von der Tabertshausener Straße nach Norden

Die Biotopkartierung des Gehölzes sagt folgendes aus:

7243-0071-001

GEHÖLZBESTAND AM ISARHOCHUFER (HOCHTERRASSENKANTE)

Gesamtsituation, Lage

Westlich von Aholming geht die rißeiszeitliche Hochterrasse direkt in die holozäne Talebene über. An der Kante ist ein natürlich entstandenes Gehölz ausgebildet, das zwischen Hecke und mesophilem Wald angesiedelt werden muß. Unterhalb des Hangs grenzen Sportplatz und Recyclinghof an, oberhalb Ackerflächen.

Standort

Geologie - Hochterrassenschotter, pleistozäner Terrassenrand. Morphologie - Böschung, Neigungen meist zwischen 30 und 45°, bis zu 70° steil, N-exponiert, etwa 8 m hoch.

Vegetation

Der Gehölzbestand besteht bereits lange Zeit, wahrscheinlich ist er aus natürlicher Sukzession entstanden. In der etwa 15 m hohen Baumschicht dominiert meist die Eiche, im O auch die Esche. Ansonsten ist noch die Salweide beteiligt. Die Strauchschicht, teils dicht, teils locker, besteht aus Schlehe, Traubenkirsche, Bergahorn, Liguster, Holunder, selten ist auch die Bergulme beteiligt. Am Unterhang wurden Fichten und Douglasien gepflanzt. Die Bodenvegetation ist aufgrund der Dichte des Bestands eher spärlich entwickelt. An den etwas lichterem Rändern, besonders im W, dominiert die Fiederzwenke. Am Unterhang im Bereich der Fichten- und Douglasienaufforstungen sind reichlich Kratzbeere und Giersch, durchsetzt mit Waldzwenke, Hohlzahn, Gefleckter Taubnessel, Kratzdistel, u.a. Im Bereich mit höherer Eschendeckung ist Brennessel, Schöllkraut und Hohe Schlüsselblume in der Krautschicht zu finden. In einen Lichtungsbereich wurden junge Obstbäume gepflanzt. Hier befindet sich noch ein Fiederzwenken-Altgrasbestand, durchsetzt von reichlich Taubnessel, Wiesenkerbel, Knotiger Braunwurz und Wilder Möhre. Den Gehölzmantel am Oberhang bilden Hartriegel, Eiche und Holunder. Die östlich benachbarten Gehölze sind aufgrund ihres hohen Fichtenanteils ausgegrenzt. Der Biotopbestand wird als Hecke aufgenommen, da im Unterwuchs keine typischen Arten mesophiler Wälder beteiligt sind. Aufgrund der Steilheit kann sich im Unterwuchs kein reifer Bestand ausbilden, es herrschen immer Initialbedingungen.

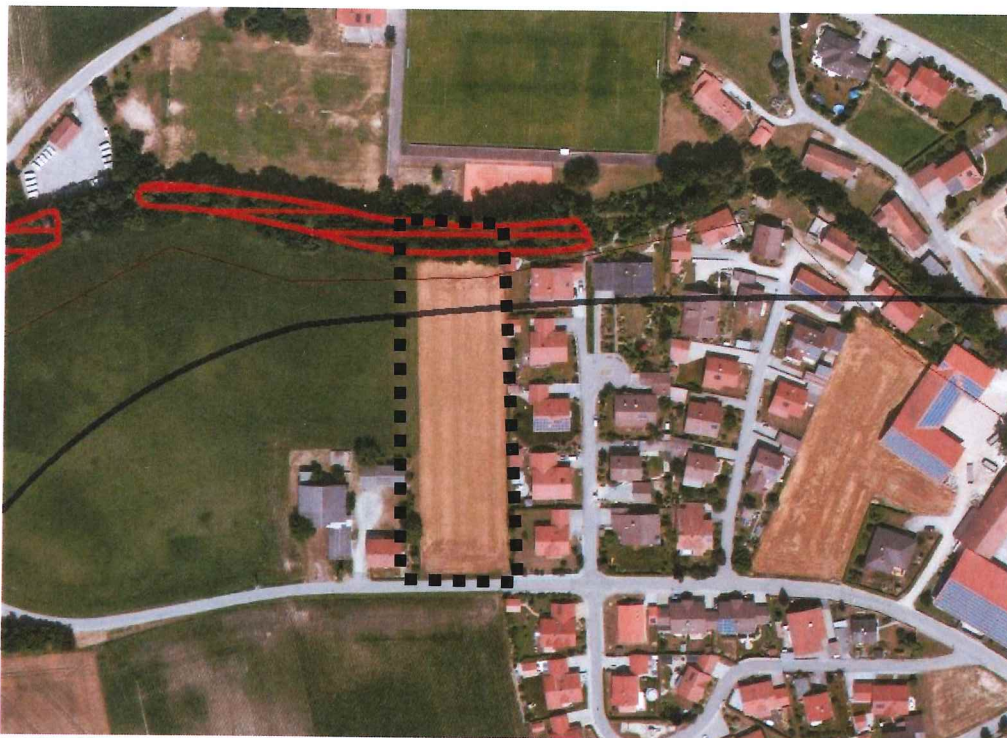
Beeinträchtigungen

- stellenweise Eutrophierung, sichtbar an der Ausbreitung der Brennessel
- Aufforstung mit standortfremden Gehölzen, besonders Douglasie, aber auch Fichte.

Maßnahmen

- Die standortfremden Gehölze sollten entnommen werden, daß sich ein naturnaher Bestand erhalten kann.

In einem Abstand von 6 m zur Gehölzfläche im Norden wird eine Lärmschutzwand errichtet. Durch diesen Abstand wird ausreichend Belichtung und Belüftung der Gehölzstruktur gewährt. Auch bei der bestehenden nachbarschaftlichen Bebauung wurde ein Abstand von ca. 6 m gewählt. Die Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben somit nicht beeinträchtigt.



FIS-Natur des LFU Bayern

Die Potentielle Natürliche Vegetation des Hangbereiches ist als Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald angegeben. Die Potentielle Natürliche Vegetation des Ackers ist als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerfläche

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ in 250 m Entfernung, kleinflächig an Hangflächen, Magerrasen-Gebüsch-Vegetation).

Durch das Vorhaben werden also keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Straßen (minimal)

Nutzungsbedingt

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden Hangbereich entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung)

Ergebnis:

Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der Raumeinheit Dungau zuzuordnen. Die Fläche liegt in der Untereinheit des unteren Isartaales und der Isarmündung bzw. der Gäulandschaften im Dungau. Der nördliche Grundstücksteil (Gehölzstruktur) fällt stark nach Norden ab (Böschung, Neigungen meist zwischen 30 und 45°, bis zu 70° steil, N-exponiert, etwa 8 m hoch).

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der Geltungsbereich fast ausschließlich aus Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Durch die derzeitige Ackernutzung ist der Boden stark beansprucht und nicht geschützt.



Übersichtsbodenkarte Bayern (www.bis.bayern.de)

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung (30 %) vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen).

Ergebnis:

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) der Isar.

Das Grundwasser ist den Grundwasserkörpern Inn Nord-West und Tiefengrundwasserkörper Thermalgrundwasser zugeordnet.



geodaten.bayern.de

Der Geltungsbereich befindet sich ausserhalb des wassersensiblen Gebietes. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert wird.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen fehlen. Der offene Boden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Aufgrund der Lage an der Tabertshausener Straße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage am Ortsrand wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben. Großflächige Rodungen finden nicht statt.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (großer Grünflächenanteil). Baubedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit (Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Untereinheit (ABSP) wird als „Gäulandschaften im Dugau) bezeichnet, an dessen nördlicher Kante (Übergang zu „Unteres Isartal und Isarmündung“) das Bearbeitungsgebiet liegt.

Die intensive Landwirtschaft prägt das Landschaftsbild dieser Einheit. Naturnahe Lebensräume befinden sich nur noch inselartig inmitten von Äckern oder stark gedüngten Wiesen (Grabenverläufe, Heckenstrukturen, Hangkanten).

Die Fläche selbst ist im Osten und im Westen von Bebauung umgeben. Hin zum befindet sich eine steile Hangkante, welcher nördlich die Sportanlagen der Gemeinde Aholming folgen.

Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Vegetationsstruktur zu finden.



Blick von der Tabertshausener Straße nach Norden

Im Norden wird auf der Pufferfläche hin zum Sportplatz das Gehölz erhalten.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der frühen Rodung der gesamten Umgebung entsprechend drastisch.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in der Umgebung auch, höchstens mit 2 oberirdischen Geschoßen ausgeführt, sodass ein harmonischer Ortsrand entsteht. Die Vegetationsstruktur im Norden grenzen das Gebiet gut in diese Richtung ab.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des angrenzenden Bestandes als gering eingestuft werden.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. Keine Fuß- oder Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Beschreibung:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Sportplatz und die nahe Tabertshausener Straße ist mit gewissen Vorbelastungen des Gebietes zu rechnen.

Auswirkungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belastungen durch die Sportanlagen betrachtet (SCH1408-040 Umwelttechnischer Bericht im Anhang). Die Ergebnisse sind den textlichen Festsetzungen und dem Schalltechnischen Bericht zu entnehmen. Für die nördliche Parzelle sind aufgrund des geringen Abstandes zum Sportplatz Vorkehrungen zu treffen, womit die Richtwerte eingehalten werden können.

Ergebnis:

Aufgrund des Abstandes und der Maßnahmen bei der nördlichen Parzelle ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

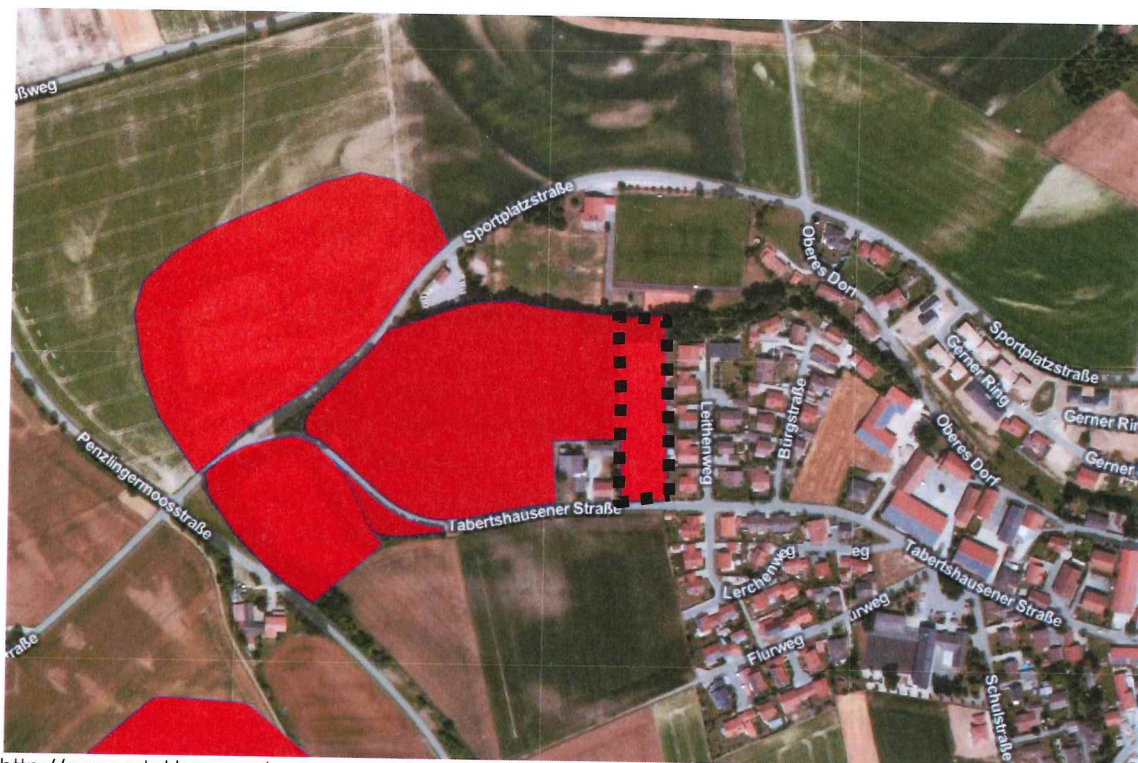
Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler, aber keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Pfarrkirche St. Stephan.

Bodendenkmal	
Nummer	43469
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7243-0016
Beschreibung	Siedlung der Bronze- bzw. Urnenfelderzeit, der Latènezeit und des älteren Mittelalters.

Baudenkmal	
Nummer	101673
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Stephan
Funktion	Saalkirche, Pfaarkirche, katholische Kirche
Adresse	Unter Römerstraße 3
Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Stephan, barocker Saalbau mit eingezogenem gotischen Chor und südseitigem Satteldachturm, bzw. 1766, Chor und Turm um 1500; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-2-71-111-1



<http://geoportal.bayern.de>

Auswirkungen:

Die Pfarrkirche St. Stephan wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage im oben genannten Bodendenkmal und der Vermutung von möglichen Denkmalvorkommen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Ergebnis:

Um Klarheit über die bodendenkmalpflegerische Situation zu erhalten, sind zwingend bauvorgreifende Sondagen oder ein flächiger Oberbodenabtrag erforderlich. Ggf. sind anschließend weitere Grabungsmaßnahmen durchzuführen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Ver-

schlechterungen zu rechnen. Im Hinblick auf das angrenzende Gehölz sind Verbesserungen zu erwarten.

1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung (Lückenschluss zu ehemaliger Hofstelle).
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand)
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten.
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer:	219
Gemarkung:	Aholming
Größe:	5.736 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,30

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Bedeutung der im Gebiet vorkommenden Flächen kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden, weshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Vgl. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließungsstraße wird an den westlichen Rand des Geltungsbereiches gelegt um eine zukünftige Erschließung westlicher Flächen zu gewährleisten. Auch können so die weiteren Versorgungsleitungen für zukünftige Erweiterungen genutzt werden. Die Grundstücksgrenzen und Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden, angrenzenden Bebauung.

1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Aholming ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter, weshalb die vereinfachte Vorgehensweise angewandt wird.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingußung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Angaben erst nach archäologischen Untersuchungen möglich	Angaben erst nach archäologischen Untersuchungen möglich	-	-

2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

2.1. Textliche Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die **max. zulässige GRZ** ist mit **0,30** festgesetzt.

2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.
Es sind Einzelhäuser zulässig.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen (Ausnahme: Ortsrandeingrünung) überschritten werden. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

2.1.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind außerhalb der Bereiche für Garagen und Nebenanlagen keine baulichen Nebenanlagen zugelassen.

2.1.2.2. Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal **2 Wohneinheiten je Parzelle** zulässig

2.1.2.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten

2.1.2.4. Geschosszahl

Es sind maximal **2 oberirdische Geschosse** zulässig

2.1.3. Gebäudegestaltung

2.1.3.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

Die seitliche Wandhöhe ist mit **maximal 6,50 m** über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

Für den Fall einer Decke über dem 2. oberirdischem Geschöß, wird der **Kniestock** für den Speicher von OK Rohdecke bis OK Fußpfette **auf max. 20 cm** begrenzt (konstruktiver Kniestock). Als Referenzpunkt für die geplanten Straßenhöhen kann der Hydrantenstandort an der Tabertshausener Straße genannt werden (332,901 m ü. NN).

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

2.1.3.6. Fassadengestaltung

Wandoberflächen

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

2.1.5. Garagen/Stellplätze

Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze sind zulässig.**

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig

traufseitige Wandhöhe: max. 3,50 m
Pulldach max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pulldächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen. Bezugspunkte für die erlaubten Höhen sind die im Plan gekennzeichneten Höhen über NN.

Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit der jeweils vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) zu errichten.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund versickern zu lassen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg vorzusehen

2.1.6. Geländeänderung im Planungsgebiet

Geländeänderungen sind pro Parzelle bis zu 0,50 m zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

2.1.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungsmauern sind unzulässig.

2.1.8. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke der Zu- und Abfahrten sind von jeglicher Sichtbehinderung, wie Anpflanzungen, Bebauung, Lagerung, Einfriedungen und sonstigen Hindernissen wie Bodenerhebungen von mehr als 0,80 m über der Oberkante Fahrbahn der Tabertshausener Straße

2.1.9. Freihaltezone

Im Umgriff des Wendehammers sind jegliche bauliche Anlagen und Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der im Plan gekennzeichneten Freihaltezone unzulässig (a 2 m, b 1,2 m, c 0,8 m).

2.1.10. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

2.1.10.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

den. Eine Ableitung des Oberflächenwassers des Privatweges muss über Sammelanlagen den Sickeranlagen zugeführt werden. Gemäß Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Anfallendes Regenwasser ist, seitens des Bauwerbers auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENGW, DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

Unter anderem gilt dann:

- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist in der Regel nicht erlaubt. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht ist grundsätzlich vorzuziehen.
- Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. bei Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens (Ausnahmeregelungen beachten!).
- Das Niederschlagswasser von Verkehrs-, und Parkflächen muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Schwermetallen verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers sind, falls möglich, 3 m³ fassende Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen.

2.1.10.2. Niederschlagswasser der Flächen des Privatweges

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist in Schächten zu sammeln und den Sickeranlagen zuzuführen. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung und notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu ist evtl. ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2.1.10.3. Schmutzwasser

Bei der Abwasseranlage der Gemeinde Aholming handelt es sich um eine reine Schmutzwasserkanalisation im Druck- und Vakuumverfahren. Das bedeutet, dass in die öffentliche Anlage (Schmutzwasser) nur häusliches Abwasser und kein Regen- oder Oberflächenwasser eingeleitet werden darf. Die ordnungs-

gemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt somit im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz (Tabertshausener Straße) angeschlossen.

Die Anschlüsse sind auf den Grundstücken in Schächten ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

2.1.10.4. Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWs) zu erfolgen.

2.1.10.5. Brauchwassernutzung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen.

2.1.10.6. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Aholming gewährleistet.

2.1.11. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1.11.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Pflanzqualitäten

Bäume:	heimische Laubbäume in Hecken Obstbäume	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm Heister, 2xv, 100/150 Halbstamm oder Hochstamm
Sträucher:		v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.1.11.2. Zu verwendende Gehölze

Bäume:

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obstbäume (Auswahl):

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

2.1.11.3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

2.1.11.4. Private Grünflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.11.4.1. Baumpflanzungen

Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

2.1.11.4.2. Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist innerhalb des markierten Bereiches mit naturnahen Heckenelementen (einzelne Baumeinstreuungen) auf mindestens 70 % der Fläche zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Strauch pro m². Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

2.1.11.5. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

2.1.11.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

2.1.11.7. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

2.1.11.8. Energieversorgung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

2.1.11.9. Ausgleich

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Bedeutung der im Gebiet vorkommenden Flächen kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden, weshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Vgl. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

2.1.11.10. Gehölzschutzmaßnahmen

Die bestehenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen (Einrichtung von Lagerplätzen, Befahren, etc.) durch entsprechende Maßnahmen (Biotopschutzzaun) zu schützen. Hierzu ist in einem Abstand von mindestens 4 m zur nördlichen Gehölzstruktur ein befestigter Zaun zu errichten.

2.1.12. Bodendenkmäler

Um Klarheit über die bodendenkmalpflegerische Situation zu erhalten, waren zwingend bauvorgreifende Sondagen oder ein flächiger Oberbodenabtrag erforderlich. Da hierbei Bodendenkmäler aufgefunden wurden sind anschließend weitere Grabungsmaßnahmen durchzuführen.

Sowohl für evtl. Baggersondagen als auch für einen flächigen Oberbodenabtrag ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) und der Kreisarchäologie anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Als Ersatzmaßnahme ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Bevor die Grabungsarbeiten vorgenommen werden dürfen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die anfallenden Kosten für die fachliche Begleitung des Oberbodenabtrags und eine archäologische Untersuchung sind vom Bauträger zu übernehmen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.1.13. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschatz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löszeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Löschwasser/Grundschatz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer unterirdischen Zisterne mit ca. 100m³ Inhalt erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmesteile darf 100m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

2.1.14. Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

2.1.15. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage nahe des Sportplatzes wurde ein Schalltechnischer Bericht (Nr. SCH1408-040rev1 im Anhang des Flächennutzungsplanes) durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen angefertigt. Die Berechnung ist dem Schalltechnischen Bericht zu entnehmen.

In einem Abstand von 6 m ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist durch Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzung einer Hecke zu begrünen.

Zu bevorzugen ist die Holzbauweise. Die zu verwendenden Wandelemente müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen. Auf eine dichte Ausführung ist zu achten. Lücken, Öffnungen oder Undichtigkeiten sind zu vermeiden.

Das Wohngebäude ist mindestens mit einem Abstand von 9,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

Aus schalltechnischen Gründen muss für die Wohnbebauung auf der Parzelle 1 eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorgesehen werden:

- Aufenthaltsräume im Obergeschoss nicht mit Orientierung nach Norden (Richtung Sportplatz)
- günstige Orientierung des Gebäudes, zur Abschirmung von Freiplätzen (Terrasse, Balkon).

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen und zu notwendigen Lüftungszwecken eine fensterunabhängige Lüftung vorzuhalten.

2.2. Textliche Hinweise

2.2.1. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

2.2.2. Verunreinigungen des Untergrundes

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Deggendorf zu melden.

2.2.3. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen

und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

2.2.4. Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die Bereiche des Privatweges ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

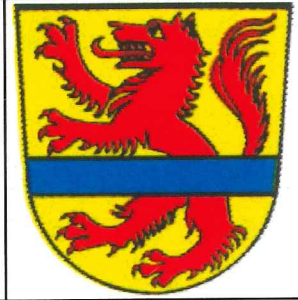
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

- 3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan**
- 3.1. Festsetzungsplan
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
- 3.2. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

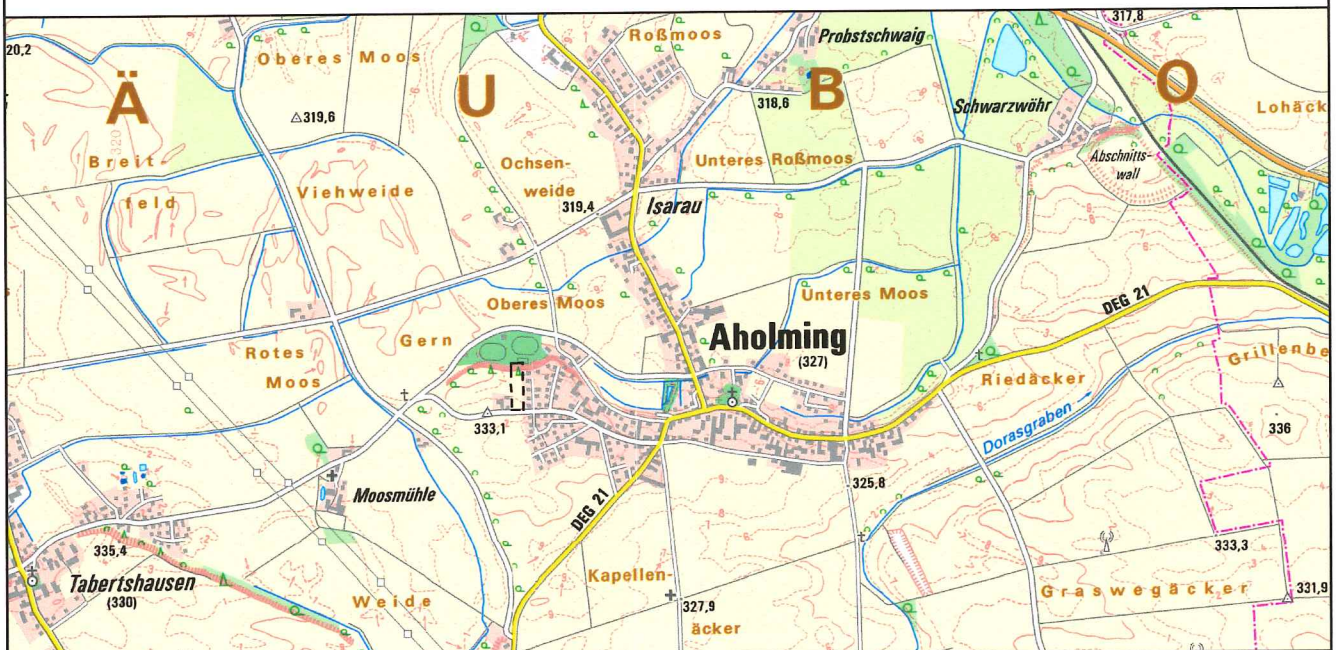
"WA Aholming - West III"



Gemeinde: Aholming
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung

27.04.2015



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

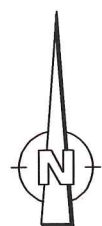
Entwurfsverfasser:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Martin Ribesmeier, Projektleiter



1:1000

PLA1406-047

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Aholming hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Aholming - West III" am ~~...27.10.2014...~~ beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Gemeinde Aholming in der Zeit vom ~~....10.11.2014..~~ bis ~~.....10.12.2014.~~ durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ~~....30.10.2014.~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am ~~....03.11.2014..~~ entsprechend unterrichtet und bis ~~.....10.12.2014.~~ um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf vom ~~..26.01.2015...~~ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~..12.02.2015....~~ bis ~~...13.03.2015...~~ im Rathaus der Gemeinde Aholming öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ~~..02.02.2015.....~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~...04.02.2015...~~ eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis ~~...13.03.2015...~~ gesetzt.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aholming hat den Bebauungsplan "WA Aholming - West III" am ~~..27.04.2015...~~ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde Aholming hat den Satzungsbeschluss am ~~.....~~ **- 6. AUG. 2015** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "WA Aholming - West III" in Kraft getreten.

Aholming, den ~~.....~~ **- 6. AUG. 2015**

.....
Martin Betzinger, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,30

Grundflächenzahl gem § 19 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Einzelhäuser zulässig
GRZ	offene Bauweise
	max. Zahl der oberirdischen Geschosse

3. Bauweise, Baugrenze

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Baufenster Garage
- Kabel Deutschland/ Telekom Leitungen
- Stromleitungen Bayernwerk AG
- Abwasserleitung
- Wasserleitung

4. Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Baukörper
- Zaunlinie entlang der Erschließungsstraße
- geplante Lärmschutzwand (Mindesthöhe 3,5 m)
- Freihaltezone 331,5 m ü. NN geplante Straßenhöhe
- geplante Grundstücksgrenze

5. Grünordnung

- Bestehendes Gehölz (zu erhalten)
- 2m Wiesensaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baumpflanzung
- Biotopkartierung mit Nummer (Nachrichtliche Übernahme)

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Privatweg
- Sichtdreieck gemäß RAL Anfahrtssicht

Sportplatz

4566500

4566600

5400300

540

7243-0071-001

219/1

0,30	o

Freihaltezone:
 a = 2,0 m (Fahrzeugheck)
 b = 1,2 m (Fahrzeugfront)
 c = 0,8 m (von links/rechts)

5400200

218

4,50

Tabertshausener Str.

DN 65 PVC-U

DN 200 PVC

DN 80 PVC-U

5400100



"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

