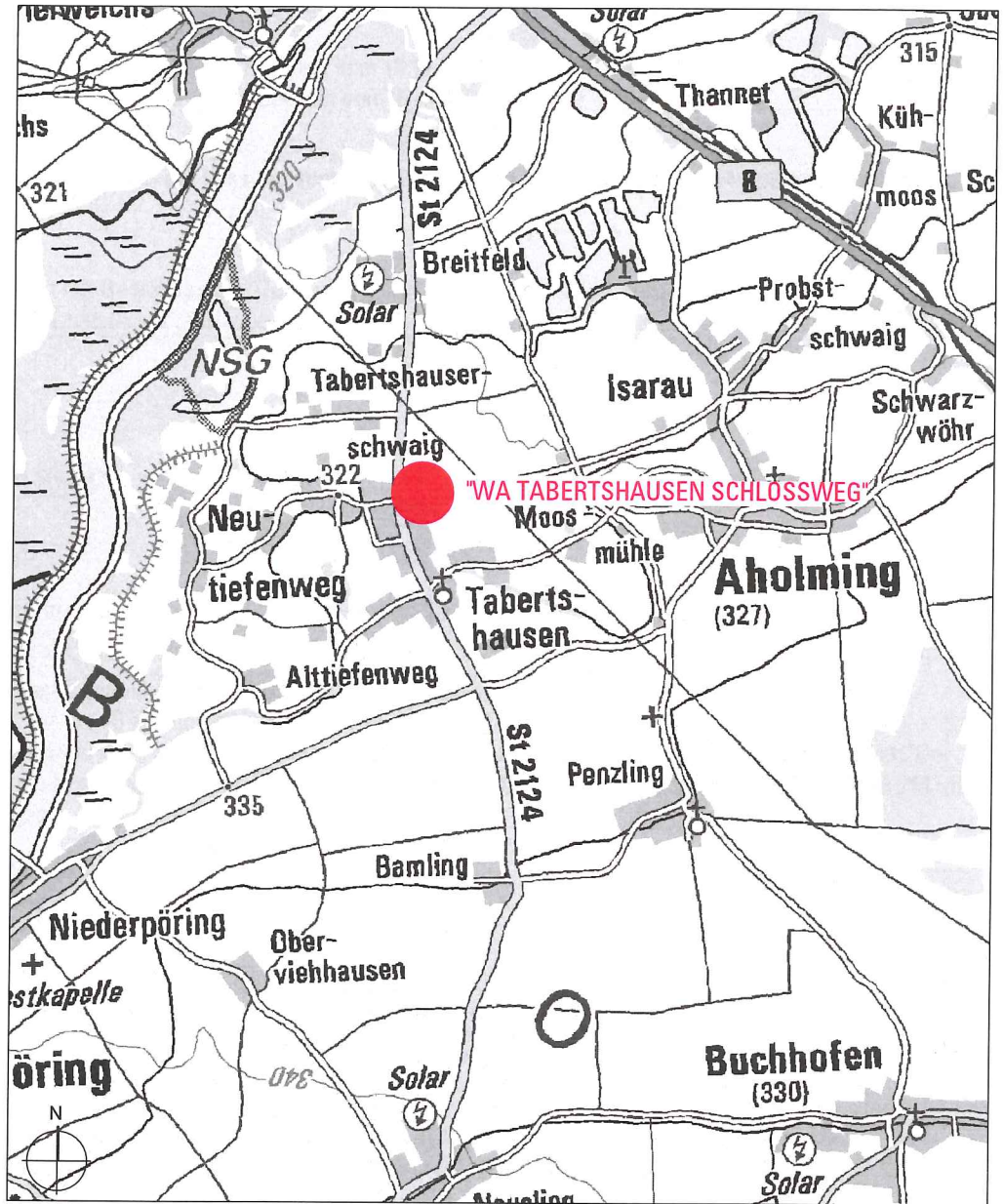


BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 B MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA TABERTSHAUSEN SCHLOSSWEG"

GEMEINDE AHOLMING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 31.03.2020
ENTWURF 2 VOM 16.12.2019
ENTWURF 1 VOM 29.07.2019

ÜBERSICHT
M 1:50.000



PLANINHALT

SATZUNGSFASSUNG

PLANUNG

PROJ-NR.	507
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	31.03.2020


Stefan Weiss
Ingenieurbüro

Landauer Straße 26, 94447 Plattling
Tel 09931/72800 fax 09931/907391
mail @ib-stefan-weiss . de



ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 29.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurde vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 14.02.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde vom 07.01.2020 bis 14.02.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.03.2020 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Aholming, den 01.04.2020

[Handwritten Signature]

Martin Betzinger (1. Bürgermeister)



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aholming, den 01.04.2020

[Handwritten Signature]

Martin Betzinger (1. Bürgermeister)




Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom 31.03.2020 sowie die Begründung (Geheft vom 31.03.2020, Seite 1 bis 25 und die schallschutztechnische Voruntersuchung vom 09.12.2019, Seite 1 bis 8) sind Bestandteile der Satzung.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000




FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsbewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

- 2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhe an der angrenzenden Erschließungsstraße.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig 6,5 m. Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 7,50 m beschränkt.

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.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 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.

- 3.2  Baugrenze


- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Grundstücksfläche wird je Einzelhaus mit höchstens 130 m², je Doppelhaushälfte mit max. 85 m² und für Garagen höchstens je 60 m² festgesetzt.

- 3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

Die Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Trassen, privater Erschließungsweg)

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

- 5.1 Dachform
Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pult- und Flachdächer;

- 5.2 **Dachneigung**
 Sattel-, Walm- und Zelt Dach: 18° bis 35°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zelt dächer mit durchgehender Firstlinie zulässig
- Pultdach: 7° bis 12° ; gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt).
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.
- 5.3 **Dachdeckung**
 Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun- und Grautönen. Bei Pultdächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig.
- Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
- 5.4 **Dachgauben** sind auf Dächern mit mindestens 28° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig.
- Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 5 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig. Er ist mittig anzuordnen, ein Abweichen bis 0,5 m aus der Mitte ist zulässig.
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Quergiebel darf max. 1/3 der der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels ist der Dachneigung des Hauptdaches anzupassen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.5 **Solar- und Photovoltaikanlagen**
 Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äussere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.6 **Fassadengestaltung**
 Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.
- Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden
 - Holzfassaden, Holzfassadenelemente
 - Fassadenplatten aus
6. **STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ**
- Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.
- 1 WE = 2 Stellplätze
 2 WE = 3 Stellplätze
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.
7. **GESTALTUNG**
- 7.1 **Garagenzufahrten und Stellplätze** sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).
- 7.2 **Einfriedungen**
 Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind nicht zulässig.

Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen, so dass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand der Zäune von 1,00 m einzuhalten.

7.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

7.4 Abgrabungen / Auffüllungen

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.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Vakuum-Abwasseranlage möglich. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Moos.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus der öffentlichen Erschließungsstraße wird über Sickermulden entlang der Wohnstraßen gereinigt und anschließend über Sickerschächte / Rigolen versickert. Hierbei sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Unter anderem gilt:

- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.

Für die Einzelparzellen gelten die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW). Diese sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über den Oberboden vor.

Hinweise:

- Die breitflächige Versickerung erfordert die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen für eine Versickerungsmulde.
- Versickerungsmulden funktionieren nach Frostperioden zeitweise nicht.

8.3 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

8.4 Brauchwassernutzung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind 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.

8.5 Müllentsorgung

Die Mülltonnen sind am Tag der Entleerung rechtzeitig am jeweiligen Einmündungsbereich in den Schloßweg durch die Eigentümer bereitzustellen.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden.

9.2 Ortrandbereich

An der nördlichen Parzellengrenze der Parzellen 3, 4, 9, 10 und 13 ist eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,5 m x 1,5 m.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

9.4 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

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

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9.5 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

9.6 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

10. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

Über die Versickerungsanlagen sind genehmigungsfähige Planunterlagen einschließlich Berechnungen vorzulegen.

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

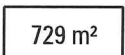


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Versickerung des Niederschlagswassers

12. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Parzellen-Nr.



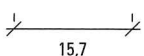
Parzellengröße in m²



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Maßangaben in Meter

HINWEISE

BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung hinzunehmen sind. Diese Emissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

ALTLASTEN

Hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist durch die zukünftigen Bauherren ein gebührenpflichtiger Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf durchzuführen.

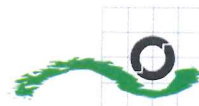
§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Tabertshausen Schloßweg" hat überbaubare Grundsstücksflächen in einem Umfang von rund 11.704 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 4.096 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

Die geplante Bebauung grenzt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.



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

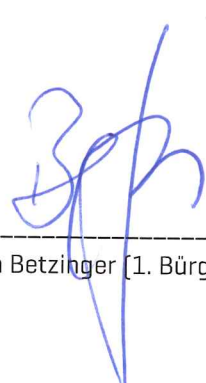
TELEFON 09932.9099752
FAX 09932.9099754
Mobil 0160.4410635
MAIL aortner@soplus.de

BEGRÜNDUNG

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

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

Aholming, den 01.04.2020



Martin Betzinger [1. Bürgermeister]



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 m²:

- 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 m² [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.¹

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 m² 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.

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

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

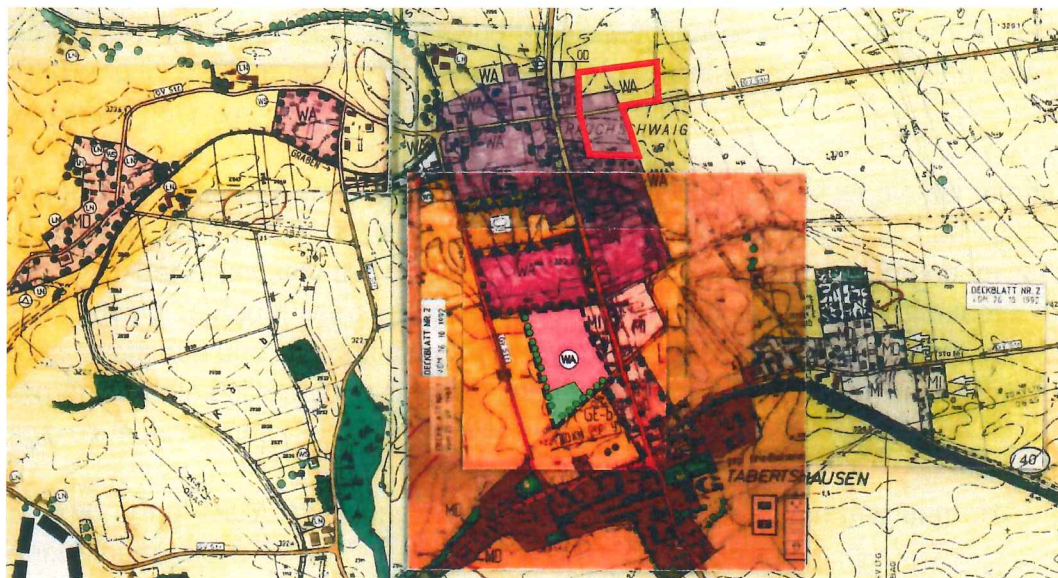


Abbildung 1: Ausschnitt derzeit rechtsgültiger FNP (rotumrandet = geplantes Wohngebiet)

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Schloßweg“ zum Teilen 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 km² 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:

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
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 m² 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 Sickermulden 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^3 [= 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 m², je Doppelhaushälfte mit max. 85 m² und für Garagen höchstens je 60 m² 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 m² 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 Verfahren 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 m² 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 ²	91,11 %
Öffentliche Verkehrsfläche	850 m ²	6,54 %
Flächen für Versickerung	129 m ²	1 %
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	177 m ²	1,35 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	13.008 m ²	100 %

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 Zustand².

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.

² vgl. CDROM 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 m² 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.

Bebauungsplan „SCHLOSSWEG“ Gemeinde Aholming

Schallschutztechnische Voruntersuchung

Auftraggeber:

Gemeinde Aholming
Untere Römerstr. 2

94527 Aholming

Auftragnehmer:

Ing. Büro
Stefan Weiss
Landauerstr. 26

94447 Plattling
Telefon 09931/604005-0
Telefax 09931/604005-9
E-Mail: mail@ib-stefan-weiss.de



Stand: 09.12.2019

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Berechnungsgrundlagen	4
4. Berechnungsergebnisse	8

1. Einleitung

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets in Tabertshausen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind 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“.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Allgemeines

Die lärmtechnische Berechnung erfolgt auf folgenden Gesetzen, Verordnungen, allgemeinen Normen und Richtlinien:

- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- [2] Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV)
- [3] RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen BMV 1990
- [4] DIN ISO 9613 / Teil 2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- [5] DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, (Schätzverfahren)
- [6] DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- [7] VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern

2.2 Rechtliche Beurteilung

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 Geräuschemissionen, 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:

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
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)

3. Berechnungsgrundlagen

3.1 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm (Emissions- und Beurteilungspegel) ist nach der DIN 18005 [5] zu berechnen. Bei den Berechnungsmethoden des Straßenverkehrslärms verweist die DIN 18005 auf die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) [3].

Für die Berechnung des Lärms, der auf dem fließenden Verkehr basiert, werden die unten aufgeführten Straßenabschnitte berücksichtigt.

Ausgangsdaten: Die Verkehrsdaten basiert auf Verkehrszählungen des Staatlichen Bauamtes

TKZSTNR	Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	SV	LV	Abschnitt	Station
72439401	2005	St 2124	Wallerfing	Plattling(B8)	2994	202		200	1,289
TKZSTNR	Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	SV	LV	Abschnitt	Station
72439401	2010	St 2124	Wallerfing (L 2114)	Plattling (B 8)	2953	135		200	1,289
TKZSTNR	Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	SV	LV	Abschnitt	Station
72439401	2015	St 2124	Wallerfing (L 2114)	Plattling (B 8)	3195	168	3027	200	1,658

TKZSTNR	Jahr	Straße	Von	Bis	FER	MT	PT	MN	PN	MD	PD	Bemerkung	DZ	LMT	LMN	LMD	LME	Abschnitt
72439401	2015	St 2124	Wallerfing (L 2114)	Plattling (B 8)	1,02	185	5,52496187845304	28	3,7037037037037	204	3,03015075376884			31,60411264464	32,8699810137462	32,1379647309814	32,115475046912	200

Die Verkehrsmengen auf der Staatsstraße 2124 sind in den letzten Jahren leicht auf 3195 KFZ/d gestiegen. Der SV-Anteil liegt mit 202 Fahrzeugen bei knapp 6%.

Im Mittel sieht die Verkehrsentwicklung im Landkreis Deggendorf wie folgt aus:

SVZ 2015 - DTV-Mittelwerte

Lkr Deggendorf

	Jahr 2015 (Kfz/24 h)			Veränderungen zu 2010 (Prozent)			Jahr 2010 * (Kfz/24 h)		
	Kfz	LV	SV	Kfz	LV	SV	Kfz	LV	SV
Bundesstraßen	8265	7639	626	1,6	2,8	-11,1	8139	7434	704
Staatsstraßen	4247	3906	341	-4,8	-6,9	-14,9	4452	4155	297
Kreisstraßen	1262	1193	69	-6,8	-5,5	-22,5	1351	1262	89

* Mittelwert aus FS und OD

Für die ST2124 wird das künftige Verkehrsaufkommen als steigend beurteilt.

In Anlehnung an RStO 12 Tab. A 1.7 wird von einem Zuwachs von ca. 25 % für die nächsten 25 Jahre ausgegangen.

Maßgebende tägliche Verkehrsstärke in 25 Jahren

DTV 3994 KFZ/d

Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge in 25 Jahren

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h und maßgebende LKW-Anteile p (über 2,8t zulässiges Gesamtgewicht) in %
 (aus RLS 90, Tabelle 3)

Straßengattung	tags (6-22 Uhr)		nachts (22-6 Uhr)	
	M [Kfz/h]	p [%]	M [Kfz/h]	p [%]
Bundesautobahnen	0,06*DTV	25	0,014*DTV	45
Bundesstraßen	0,06*DTV	20	0,011*DTV	20
Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	0,06*DTV	20	0,008*DTV	10
Gemeindestraßen	0,06*DTV	10	0,011*DTV	3

Tags $0,06 \times \text{DTV } 3994 \text{ Kfz/d} = 240 \text{ Kfz/h}$ SV- Anteil 6%

Nachts $0,008 \times \text{DTV } 3994 \text{ Kfz/d} = 32 \text{ Kfz/h}$ SV- Anteil 6%

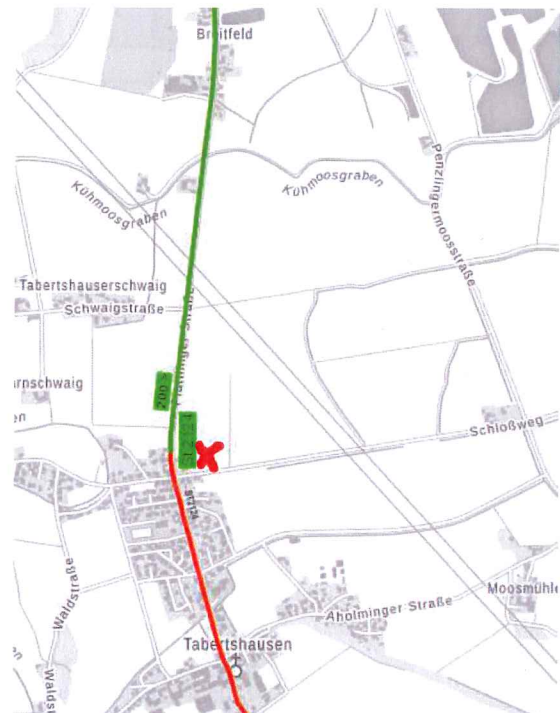
Maßgebende Geschwindigkeit

Von Breitfeld kommend endet die freie Strecke (100 km/h) am Ortseingang. Innerhalb der Ortsdurchfahrt Tabertshausen ist auf 50 km/h beschränkt.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Tabertshausen genau am Beginn der Ortsdurchfahrt.

Die nachfolgenden Mittelungspegel werden daher mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h berechnet. Dieser Ansatz berücksichtigt daher auch die Einflüsse der freien Strecke auf die geplante Bebauung.

Für den südlichen Bereich des geplanten Baugebiets liefert die einheitliche Berechnung mit 70 km/h Mittelungspegel die auf der sicheren Seite liegen.



Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Tags 0,06 x DTV 3994 KFZ/d = 240 KFZ/h SV- Anteil 6%

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	240	62.8 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	6 %	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-2.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone ▾	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	60 m	-2.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.7 dB(A)
Mittelungspegel		53.1 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 228 m einsehen können!		

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	240	62.8 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	6 %	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-2.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone ▾	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	110 m	-5.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.8 dB(A)
Mittelungspegel		50 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 364 m einsehen können!		

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Nachts 0,008 x DTV 3994 KFZ/d = 32 KFZ/h SV- Anteil 6%

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	32	54.1 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	6 %	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-2.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone ▾	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	140 m	-6.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.8 dB(A)
Mittelungspegel		40 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 434 m einsehen können!		

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	32	54.1 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	6 %	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-2.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone ▾	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	53 m	-1.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.7 dB(A)
Mittelungspegel		45 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 206 m einsehen können!		

3.2 Gewerbegeräuschmmissionen

Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets sind keine störenden Gewerbegebiete vorhanden.

3.3 Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005

Mit dem Beurteilungspegel sollen subjektive Bewertungen von unterschiedlichen Arten der Geräuschbelastung berücksichtigt werden. Der Beurteilungspegel wird in der Regel aus einem Mittelungspegel für die Beurteilungszeit und gegebenenfalls Zuschlägen für Impulshaftigkeit, Tonhaltigkeit und Ruhezeiten gebildet.

Straßenverkehrsgeräusche in der Nähe von Kreuzungen und Einmündungen mit einer Ampel sind für Anwohner störender, als die bei frei fließendem Verkehr. Diese erhöhte Störwirkung, die nicht messbar ist, wird durch einen Zuschlag von 0 - 3 dB(A) zum Mittelungspegel berücksichtigt. Hierdurch wird der Mittelungspegel zum Beurteilungspegel. z.B. Pegelzuschlag bei nahe gelegenen ampelgeregelten Kreuzungen

Dies ist im vorliegenden Baugebiet TABERTSHAUSEN SCHLOSSWEG nicht der Fall. Das Beschleunigen und Verzögern in Höhe der Ortsdurchfahrt wurde in ausreichendem Maße durch den Ansatz der maßgebenden Geschwindigkeit von 70 km/h berücksichtigt.

Die Darstellung der energieäquivalente Dauerschallpegel (Beurteilungspegel) erfolgt in Form von Flächen gleichen Schalldruckpegels mit einer Stufung von 5 dB(A). Die Farbgebung in Anlehnung an DIN 18005.

Beurteilungspegel Tags



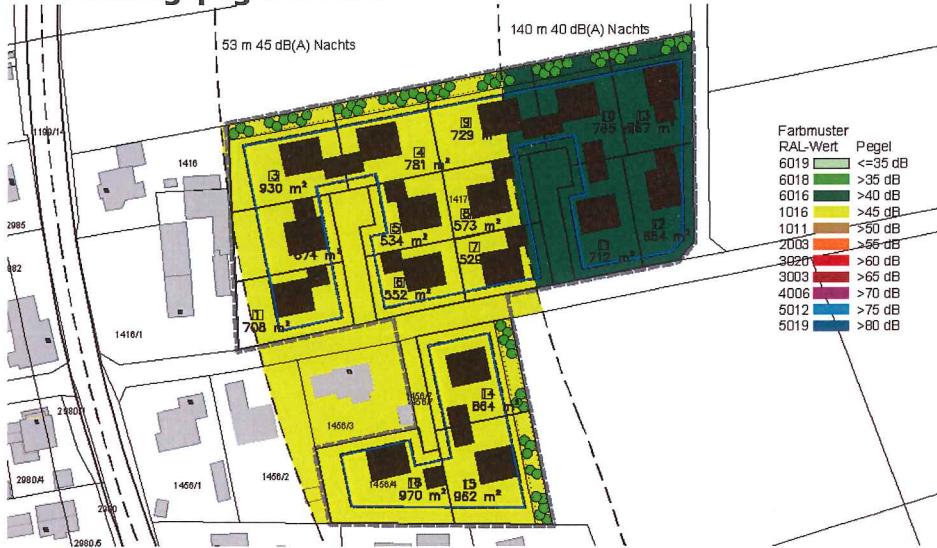
Orientierungswerte nach DIN 18005
für Wohngebiet (WA):

tags
6.00 – 22.00 Uhr
55 dB(A)

Der Beurteilungspegel wird zum Vergleich mit den Immissionsrichtwerten herangezogen. Im vorliegenden Fall wird im gesamten Baugebiet **Tags** der Orientierungswert von **55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet WA eingehalten.**

Bei den weiter abgelegenen Parzellen 10 bis 13 werden auch die Orientierungswerte von 50 dB(A) für ein reines Wohngebiet eingehalten.

Beurteilungspegel Nachts



Orientierungswerte nach DIN 18005
für Wohngebiet (WA):

nachts
22.00 – 6.00 Uhr
45 dB(A)

Im vorliegenden Fall wird im gesamten Baugebiet **Nachts** der Orientierungswert von **45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet WA eingehalten.**

Bei den weiter abgelegenen Parzellen 10 bis 13 werden auch die Orientierungswerte von 40 dB(A) für ein reines Wohngebiet eingehalten.

4. Berechnungsergebnisse

Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sind für das allgemeine Wohngebiet „TABERTSHAUSEN SCHLOSSWEG“ 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.

Erstellt:
Plattling, den 09.12.2019



Stefan Weiss Dipl. Ing. (FH)