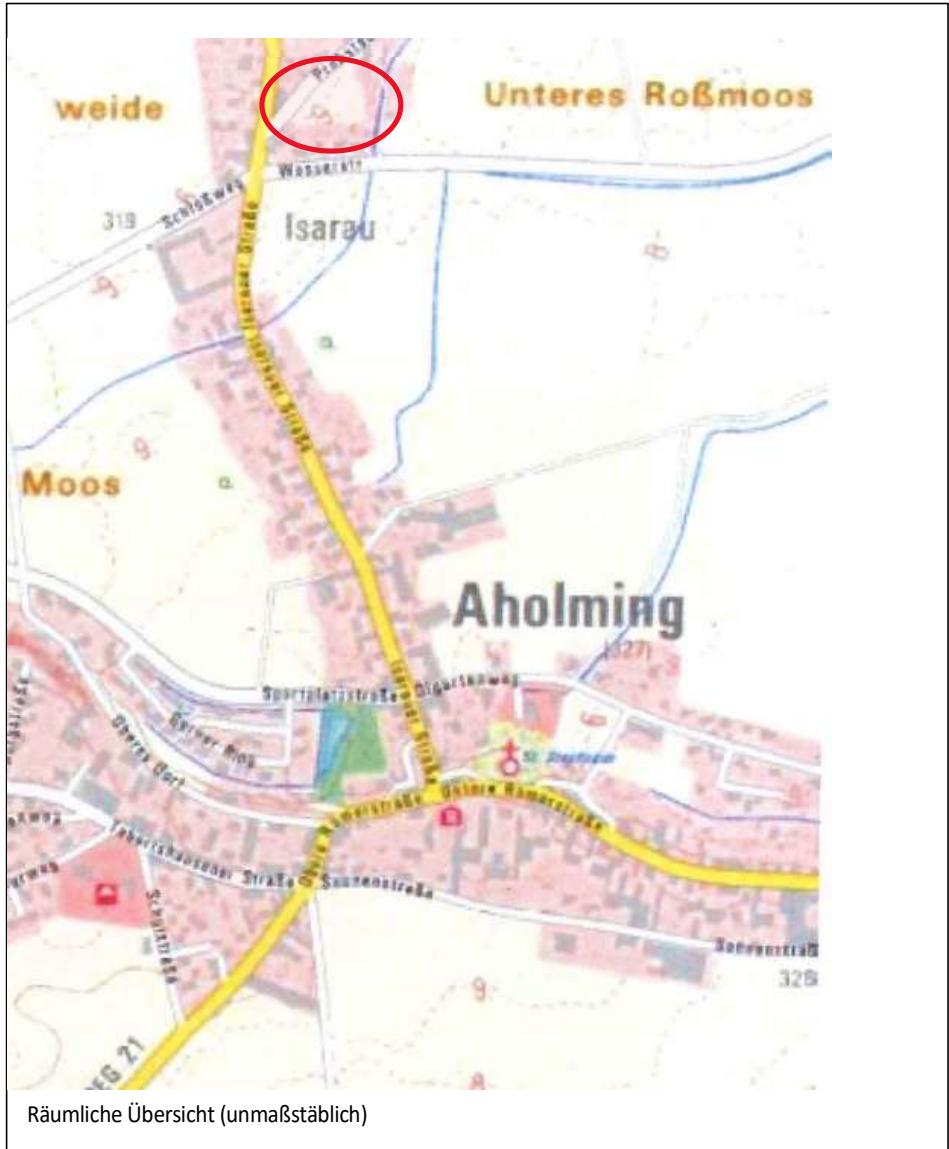


Begründung zum Bebauungsplan "Probstschwaigstraße"

GEMEINDE AHOLMING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 26.03.2024



PLANINHALT

Begründung

PLANUNG

PROJ-NR.	2204
NR.	02
MAßSTAB	
DATUM	26.03.2024

Capriccio
Architekten

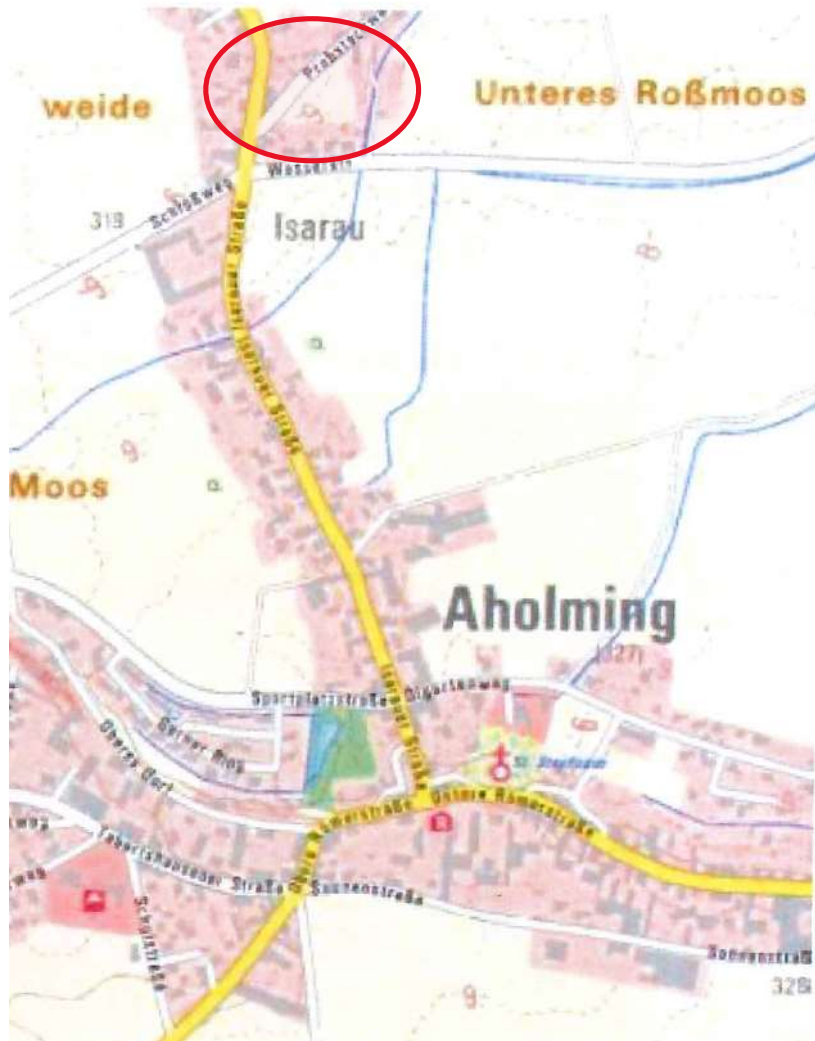
Capriccio Architekten GmbH
Europaring 4
D-94315 Straubing,
Deutschland
Tel: +49 (0) 9421 785 370
www.capriccio-architekten.de
office@capriccio-architekten.de

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

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

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



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 allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.
Im Norden, Osten, Süden und Westen befinden sich ebenso allgemeine Wohngebiete.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Grünstrukturen oder Biotopflächen befinden sich nicht auf dem Gelände. Das Gebiet ist somit bereits jetzt von Norden, Osten, Süden und 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 09.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Aholming - Probtschwaigstraße" aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 741, 741/1, 741/3, 741/4, 741/5, und 741/6 in der Gemarkung Aholming.

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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 - Probtschwaigstraße ", 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 wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Die Ausweisung schließt die Lücke der bestehenden Hausbebauungen. Die Erweiterung grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an, womit eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird. Es wird an bestehende Erschließungsstraßen angeschlossen.

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.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist südöstlich der Probtschwaigstraße gelegen, auf welche er über die Isarauer Straße auch verkehrlich angebunden wird. Im Süden und Nordosten direkt, sowie im Nordwesten über die Probtschwaigstraße indirekt, grenzt die Ausweisung an Wohnbebauung an.

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 5 Parzellen durch eine Stichstraße von der Probtschwaigstraße erschlossen. Das Grundstück FL.-Nr. 741/1, Gemarkung Aholming erhält eine direkte Zufahrt.

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 nahe gelegene Bushaltestelle gegeben.

Im Jahr 2013 wurde die Kinderkrippe der Gemeinde Aholming mit 15 zur Verfügung stehenden Plätzen eröffnet. Derzeit sind 11 Plätze davon belegt. Die Kapazitäten reichen für ein Baugebiet dieser Größe aus. Ebenso ist ein Kurzparkbereich zum Bringen und Abholen der Kinder vorhanden.

Der Kindergarten und die Kinderkrippe der Gemeinde fassen insgesamt 95 Plätze. Hiervon sind derzeit ca. 68 Plätze belegt. Auch der Kindergarten besitzt somit ein ausreichendes Fassungsvermögen, was die Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik unterstreichen.

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 $13,8 \times 15 \times 6 \text{ m}^2 = 1.242 \text{ m}^2$
- Gesamtfläche : Mitglieder der Kirchengemeinde = anzusetzende Friedhoffläche je Kirchenmitglied

$$1.242 \text{ m}^2 : 1.156 = 1,07 \text{ m}^2$$

Mitglieder der Kath. Kirchengemeinde Aholming: 1.111
Sterbefälle in den letzten 5 Jahren: 95 Ruhefrist : 15 Jahre
Grabfläche im gemeindlichen Teil: 545 m²

Im gemeindlichen Friedhof Aholming sind derzeit noch ca. 305 Belegungsmöglichkeiten (davon ca. 80 Urnenplätze) frei. Ebenso sind Doppel- und Familiengräber vorhanden, 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 Probstschaigstraße im Ortsteil Probtschwaig. Über die Staatsstraße 2124, DEG 21/DEG 29 und B 8 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung. Im Süden und Nordosten direkt, sowie im Nordwesten über die Probtschwaigstraße indirekt, grenzt die Ausweisung an Wohnbebauung an. Im Osten grenzt strukturarme landwirtschaftliche Fläche an.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine ebene Fläche die auf ca. 320,00 m ü.NN liegt.

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wurde als Ackerfläche bewirtschaftet, dies ist aber derzeit eingestellt.

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 1305 m² bis 605 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 Probtschwaigstraße 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 Planung wird auf der Fläche ein Gebiet für Einzelhaus- und Doppelhausbebauung entwickelt. Das Gebiet wird über die Probtschwaigstraße 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 Probtschwaigstraße.

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.

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 der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche und der Privatgrundstücke wird über Sickerschächte bzw. Sickerflächen gewährleistet. 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 der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

1.2.5. Immissionsschutz

Bei den Grundstücken der Flurnummern 741/1 und 741/4 sollten die Aufenthaltsräume nach Möglichkeit nicht zur Probtschwaigstraße hin orientiert werden. Die Probtschwaigstraße ist eine leichte befahrene Straße und deshalb muss mit leichtem Verkehrslärm gerechnet werden.

Die Grundstücke der Flurnummern 741/3, 741/5 und 741/6 liegen nicht direkt an der Probtschwaigstraße, hier kann mit niedrigen Verkehrslärm rechnen werden.

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 § 1 a 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. § 1 a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

1.3.2. Allgemeines

1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Aholming. Über die Isarauer Straße zur B 8 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Süden und Nordosten direkt, sowie im Nordwesten über die Probstschwaigstraße indirekt, grenzt die Ausweisung an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzt eine Wohnbebauung an.

Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)



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 integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

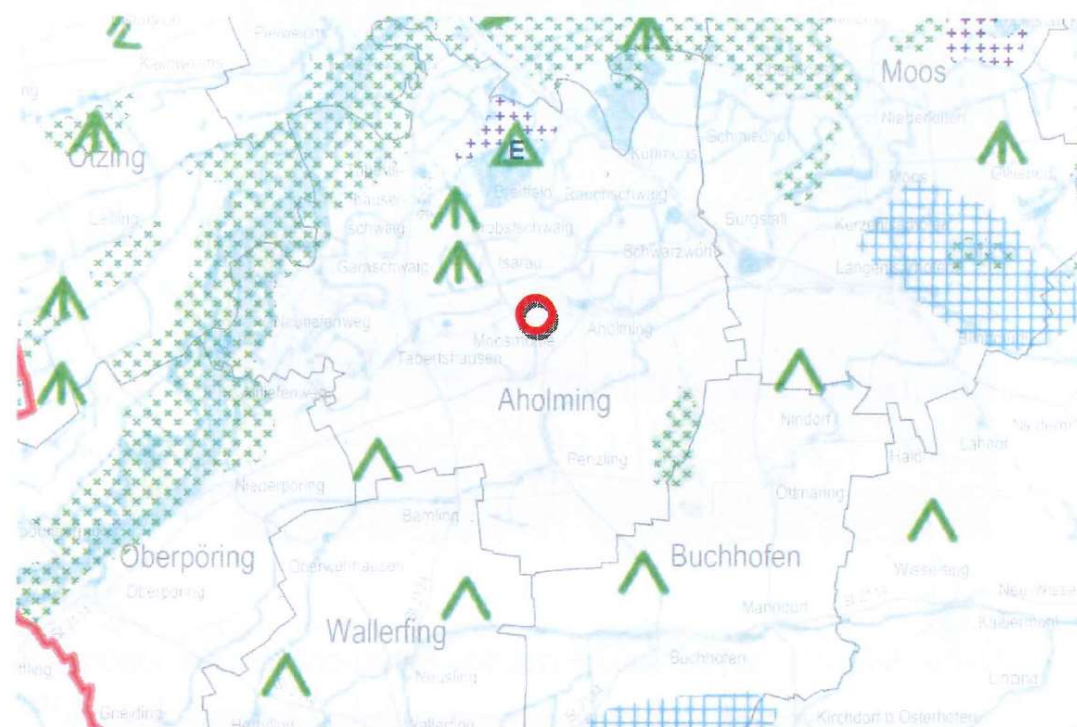
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- 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
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 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.

- Allgemeines Wohngebiet

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 im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Süden und Nordosten direkt, sowie im Nordwesten über die Probtschwaigstraße indirekt, grenzt die Ausweisung an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzt eine Wohnbebauung an.



Foto des Planungsgebietes ©Foto Reinhard Hacker



Foto des Planungsgebietes ©Foto Reinhard Hacker

Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ehemaliges Ackerfläche

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

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

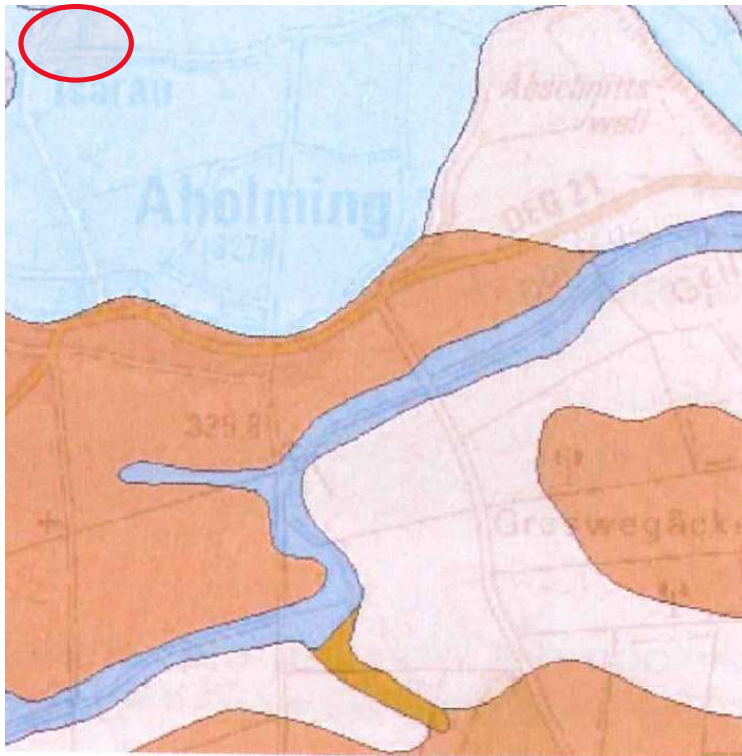
Ergebnis:

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 der Gäulandschaften im Dungau. Das Gelände ist eine ebene Fläche die auf ca. 320,00 m ü.NN liegt. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der Geltungsbereich fast ausschließlich aus Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Durch die ehemalige Ackernutzung ist der Boden beansprucht und nicht geschützt.



Übersichtsbodenkarte Bayer (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:

Anlagen 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 wassersensiblen Gebietes. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die ehemalige 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.

Hinweis:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden hinsichtlich einer eigenverantwortlichen Hochwasservorsorge die Einhaltung der folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Für eine dem Extremhochwasser angepasste Bauweise sollte das Bauvorhaben so errichtet werden, dass die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss mindestens auf Kote des HWextrem liegt.
- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) sollten keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sollten Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wasserwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte an mögliche Überschwemmungen angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sollten, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote errichtet werden.
- Auch in Katastrophenfällen sollte eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, unabhängig von den Vorschriften des § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten), die folgenden allgemeinen wasserwirtschaftlichen Auflagen zwingend einzuhalten:

- Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante und höher sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens HW100 sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.
- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.

- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Grundwasserleiter nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen im Bereich anstehender bindiger Böden (Ton, Lehm, Schluff) Wiederverfüllungen von Baugruben, Leitungsgräben usw. nicht mit rolligem, durchlässigen Material (Kies, Sand o. ä.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lagenweise Verdichtung vorgenommen werden. Die Verfüllung der Baugruben muss so zeitnah wie möglich erfolgen. Dränagen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig.
- Bei Bauteilen, die in die bindige Deckschicht einbinden (Keller, Tiefgaragen), ist auf eine dichte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Dies kann durch sägeraue Schalung oder durch eine mittels Zahnpachtel aufgetragene horizontale Zementspachtelung erfolgen. Bei außenliegender Dämmung im Bereich der bindigen Deckschicht muss die Seite der Dämmplatte, die in Kontakt mit dem bindigen Verfüllmaterial steht, eine raue Oberfläche aufweisen und die Dämmplatten sind vollflächig mit dem zu dämmenden Bauteil zu verkleben. Dränagen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Noppenbahnen an Bauteilen im Bereich der bindigen Deckschicht sind nicht zulässig.
- Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

Auf die einschlägigen Vorschriften bzgl. des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 4 hingewiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebiet untersagt ist.

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 Probtschwaigstraße 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 Dungau 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).

Im Süden und Nordosten direkt, sowie im Nordwesten über die Probstschwaigstraße indirekt, grenzt die Ausweisung an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzt eine Wohnbebauung an.

Die Auswirkungen der derzeit ehemaligen Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der 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. Ebenso wird eine Heckenstruktur als Ortsrand und Baumpflanzungen im Vorgartenbereich festgesetzt.

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 geplanten Vegetationsstrukturen grenzen das Gebiet gut 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. Der Flurweg kann weiterhin als Spazierweg genutzt werden.

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 und die nahe Probstschwaigstraße ist mit gewissen Vorbelastungen des Gebietes zu rechnen.

Auswirkungen:

Auswirkungen durch das Baugebiet, sowie Einwirkungen auf das Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

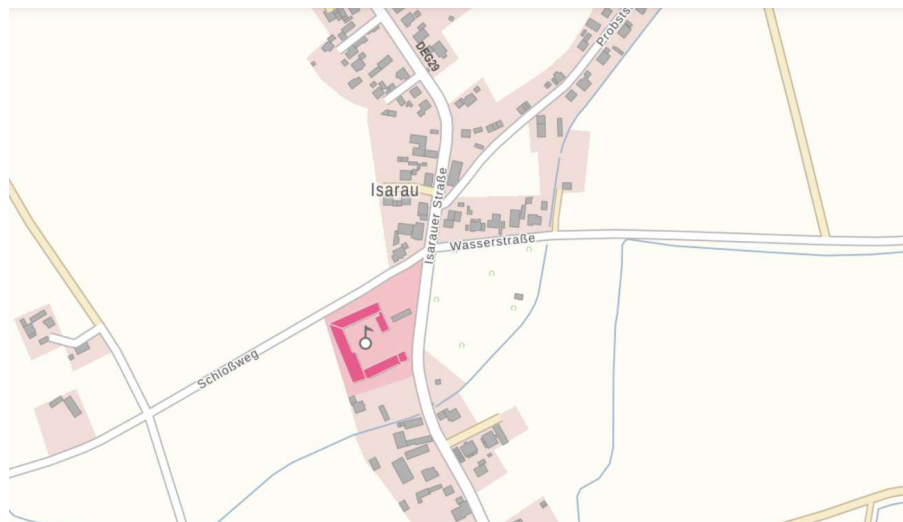
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Das nächstgelegene Baudenkmal ist das Schloss Isarau.



Baudenkmal Schloss Isarau, Auszug aus BayernAtlas (<https://geoportal.bayern.de/>)

Auswirkungen:

Das Schloss Isarau wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

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

Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen.

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 Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung
- 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:	741, 741/1, 741/3, 741/4, 741/5, 741/6
Gemarkung:	Aholming
Größe:	4318 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,30

Es wird eine Eingrünung mit mind. 2-reihige Hecke nach Osten hin vorgesehen.

1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht notwendig, da die bestehende Bebauung dies einschränkt.

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 nördlichen 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 geplante Eingrünung mit einer 2-reihigen Hecke 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	-	-	-	-