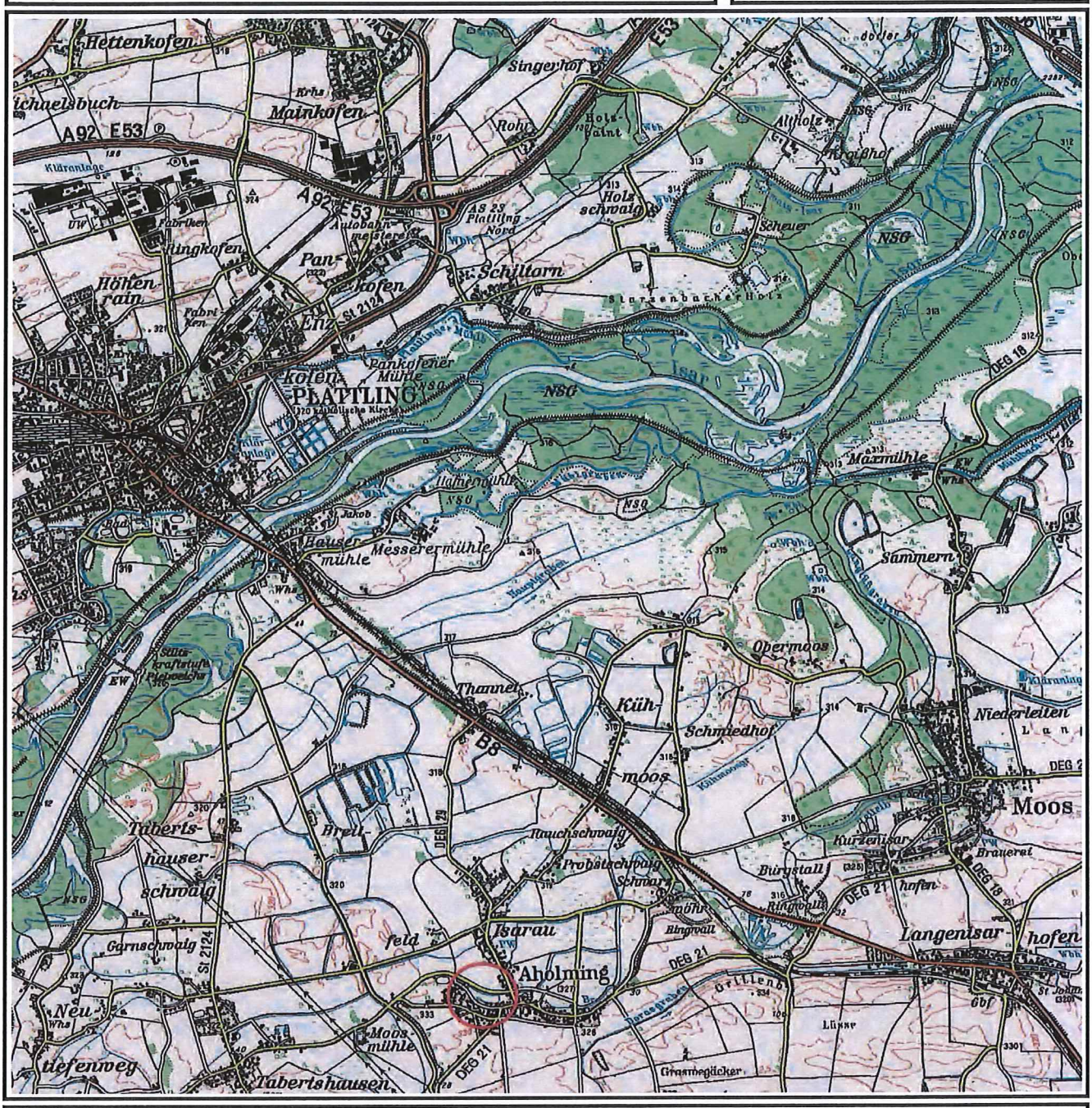
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern



Übersicht **Amtliche Topographische Karte 1:50 000**

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
mobil: 0171/8939407,
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

e-mail: h.jocham@t-online.de

Ausfertigung

i.d.F.v. 27.04.2009

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern

Übersicht **Amtliche Topographische Karte 1:200 000**

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
mobil: 0171/8939407,
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

e-mail: h.jocham@t-online.de

Ausfertigung

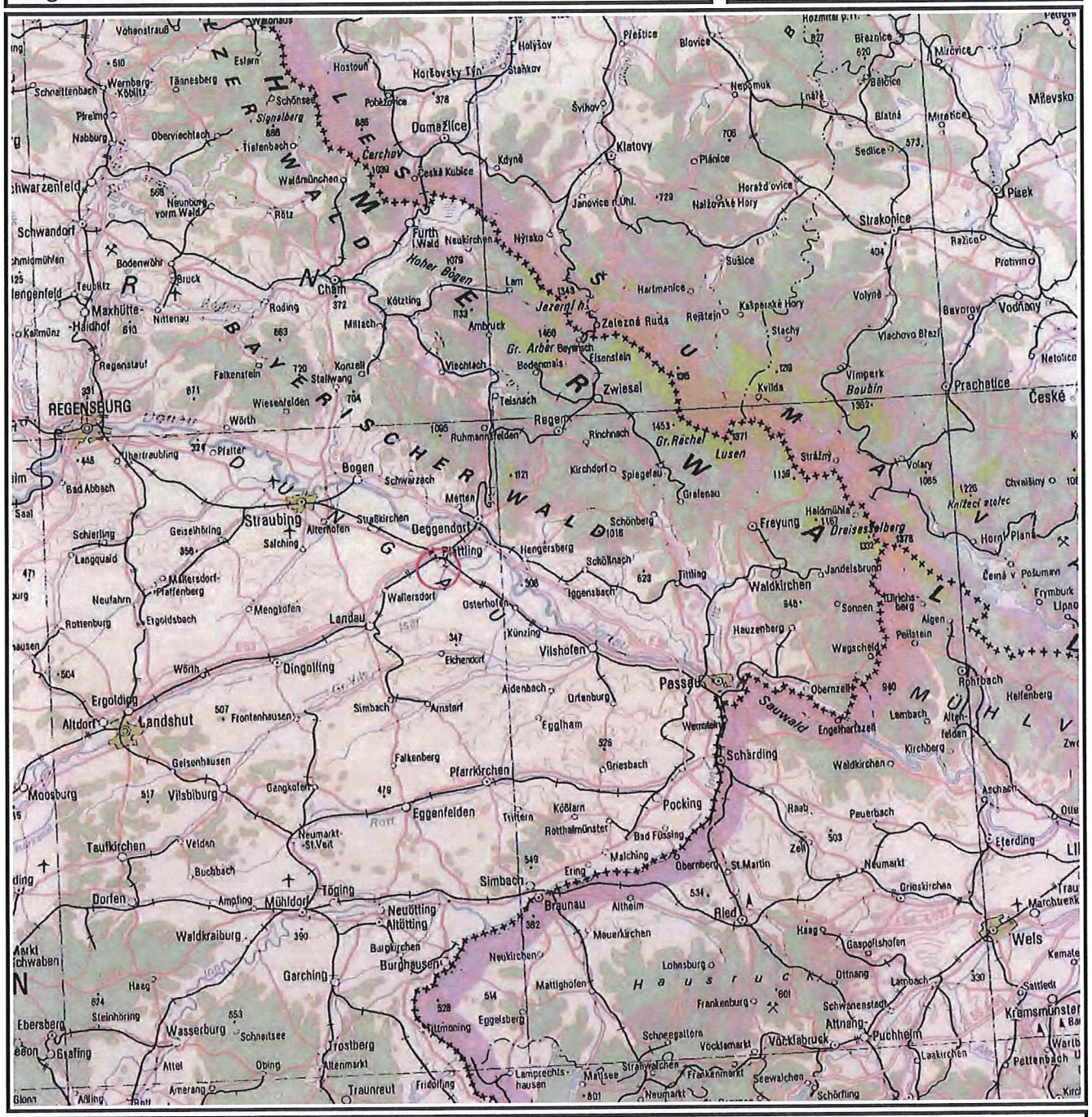
i.d.F.v. 27.04.2009

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde: Aholming
Landkreis: Deggendorf
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Übersicht **Amtliche Topographische Karte 1:1 000 000**

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
mobil: 0171/8939407,
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

e-mail: h.jocham@t-online.de

Ausfertigung

i.d.F.v. 27.04.2009

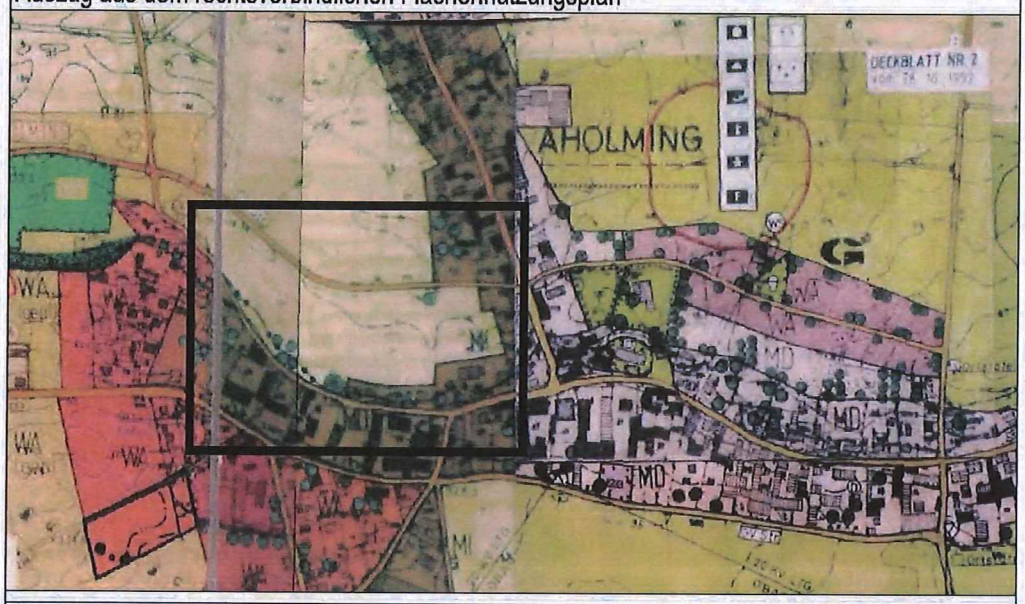
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

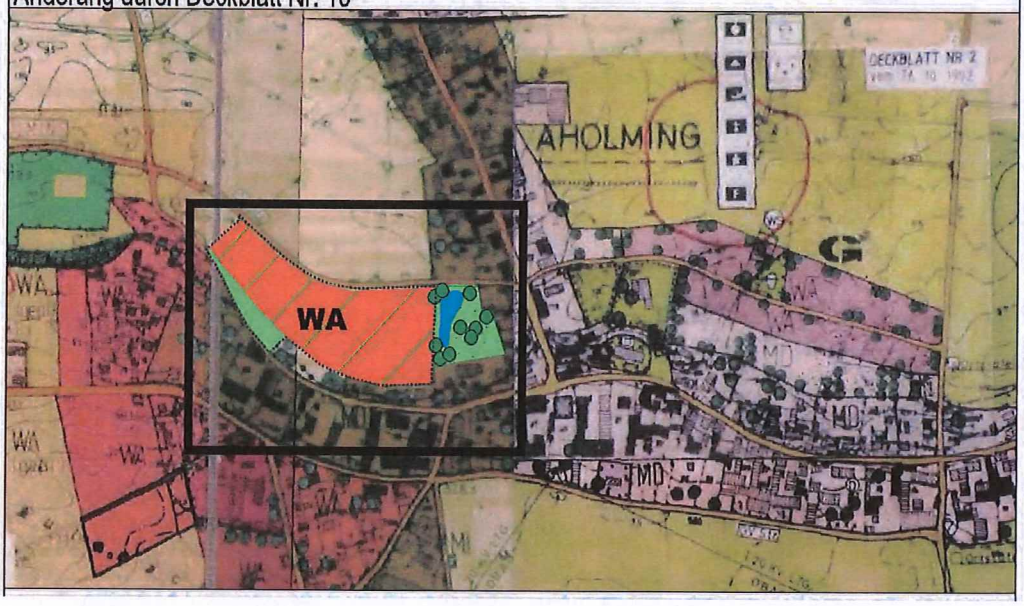
"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Änderung durch Deckblatt Nr. 10



Übersicht: Flächennutzungsplan

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641
e-mail: h.jocham@t-online.de

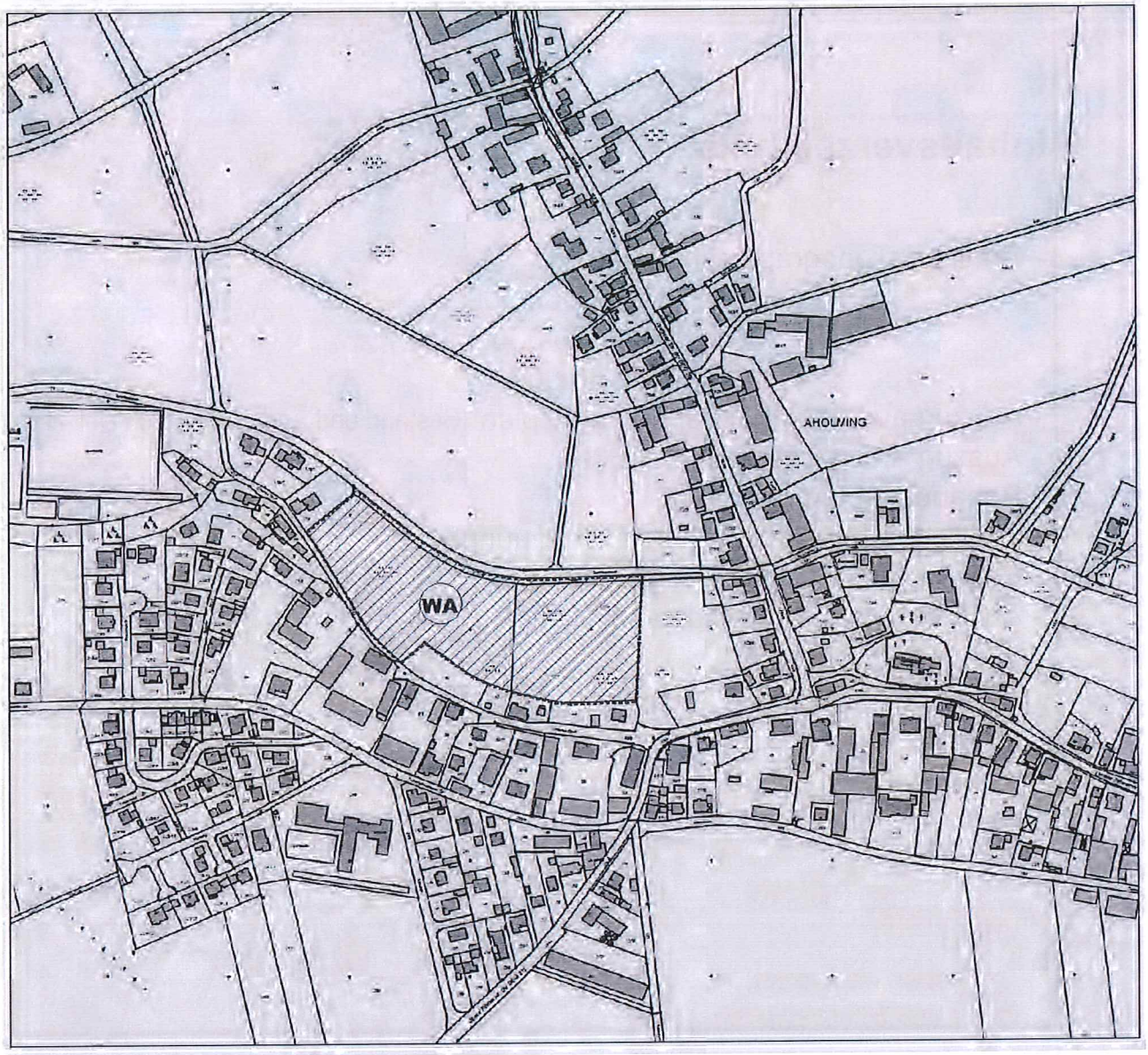
vorbereitende Bauleitplanung

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern



Übersicht **Auszug aus dem Kataster 1:5000**

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641
e-mail: h.jocham@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern

Inhaltsverzeichnis:

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641
e-mail: h.jocham@t-online.de

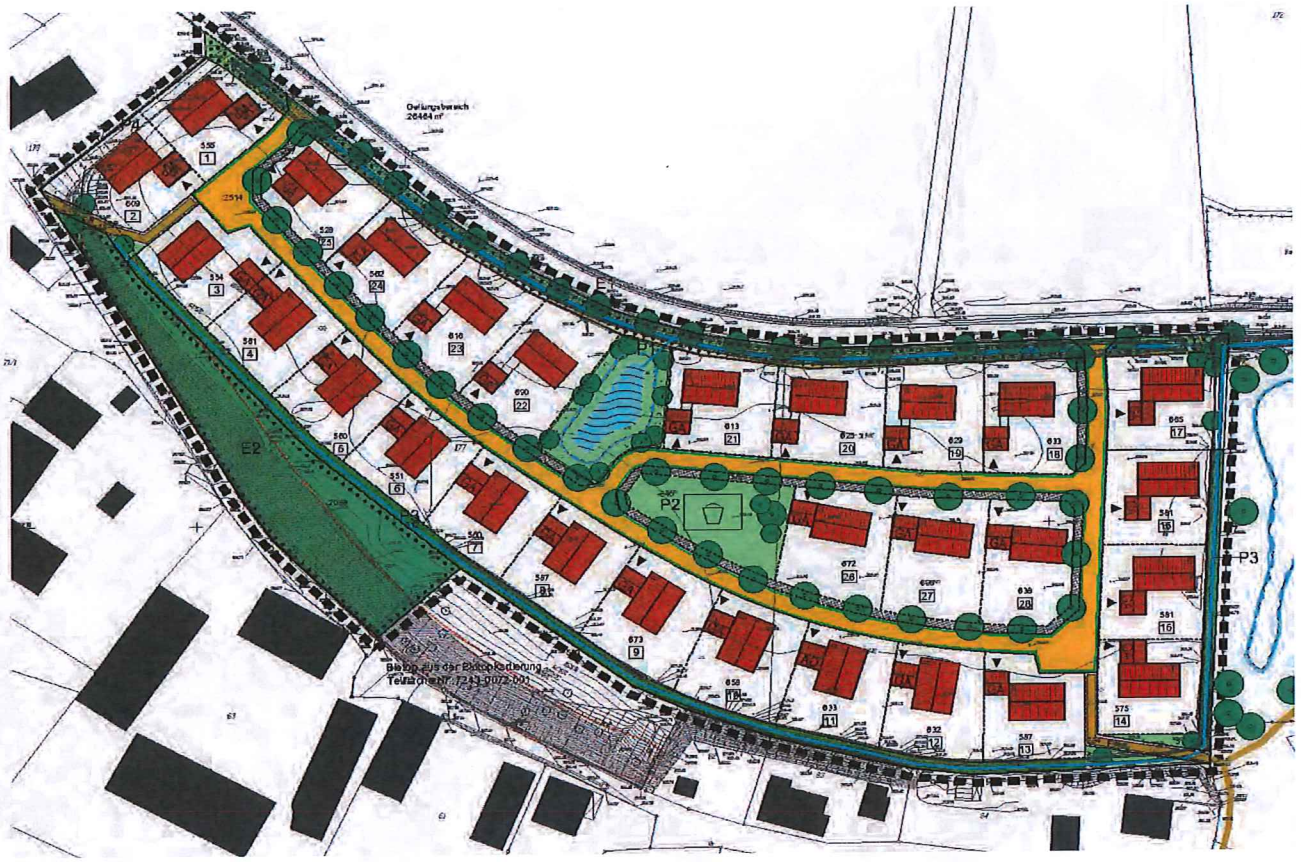
Inhaltsverzeichnis

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern



Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
mobil: 0171/8939407,
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

e-mail: h.jocham@t-online.de

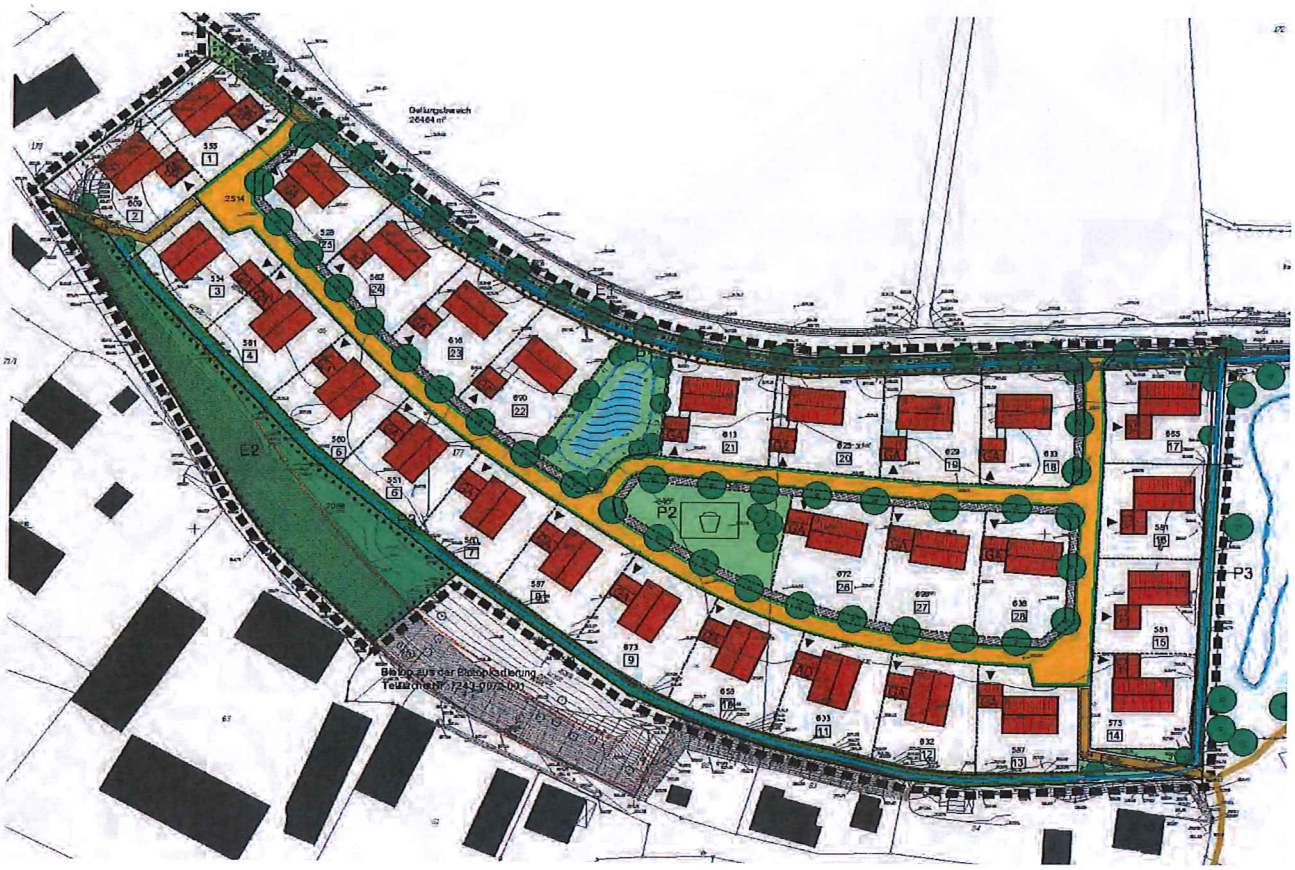
Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Reg.-Bezirk:	Niederbayern



Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber
Landschaftsarchitektur
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641
e-mail: h.jocham@t-online.de

Begründung

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Aholming verfügt zurzeit im Hauptort Aholming noch über 2 Bauparzellen im beplanten Bereich (BP Aholming West) und über 2 Bauparzellen in Tabertshausen (BP Tabertshausen West III).

Die Fa. Feilmeier AG stellt Antrag bei der Gemeinde auf Ausweisung eines Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet) im Bereich der FlNrn. 177 und 177/1 der Gemarkung Aholming.

Die Fa. Feilmeier, vertreten durch Herrn Ludwig Feilmeier, erklärt sich als Erschließungsträger für den fachgerechten Ausbau der Erschließungsanlage verantwortlich, so dass für die Gemeinde diesbezüglich keine Kosten anfallen werden.

Die Regelung erfolgt in einem Erschließungsvertrag zwischen der Fa. Feilmeier und der Gemeinde Aholming. Nach Fertigstellung der jeweiligen Teilabschnitte (geplant sind 2 Bauabschnitte) soll die Erschließungsanlage der Gemeinde mängel- und kostenfrei übergeben werden.

Bereits im Jahre 1997 wurde für den Planungsbereich ein Bauleitverfahren eingeleitet, und bis zur Planreife geführt. Der Bebauungsplan wurde letztendlich aber nicht zu Ende geführt. Damals hat sich der Gemeinderat bereits für eine Wohnbebauung auf den beiden Grundstücken ausgesprochen. Nunmehr will der neue Grundstückseigentümer das Projekt wieder aufgreifen.

Nach Vorgesprächen im Landratsamt Deggendorf wird festgehalten, dass aufgrund der Neuplanung insbesondere mit reduziertem Geltungsbereich, die Einleitung eines neuen Bauleitverfahrens für notwendig erachtet wird. Die alte Planung soll förmlich aufgehoben werden.

In der Gemeinderatssitzung am 11.12.2006 beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Aholming die Aufhebung des alten überholten Verfahrens und beschließt gleichzeitig die Aufnahme eines neuen Verfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10 und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Sportplatzstraße".

Die Antragsteller werden nachfolgend Erschließungsträger genannt.

2. LAGE:

Das geplante Baugebiet soll in der Nähe der Ortsmitte von Aholming in zentraler Lage am Fuß des Hochterrassenrandes ausgewiesen werden.

Es umfasst primär die Grundstücke FlNrn. 177 und 177/1 der Gemarkung Aholming zuzüglich der Anbindungen an die Sportplatzstraße und den die Sportplatzstraße begleitenden Wassergraben auf öffentlichem Grund. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,64 ha. Die zusammenhängende Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird die Fläche von der Sportplatzstraße mit bestehendem Wassergraben, im Süden von bestehender Hangbebauung bzw. von Grünflächen im Steilhang (Biotop) zum oberen Dorf hin begrenzt. Der Steilhang ist für eine Bebauung ungeeignet und wird als Grünzäsur (mit Obstbäumen überstellt) zum oberen Dorf erhalten.

Die Fläche östlich des Geltungsbereiches wurde von der Gemeinde erworben. Es konnte darauf bereits ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken errichtet werden. Die verbleibenden Flächen bis zur bestehenden Bebauung sollten mittelfristig in einem Gesamtkonzept als öffentliche Grünfläche gestaltet werden.

Im Westen Richtung Sportplatz grenzt bestehende Wohnbebauung (Einfamilienwohnhäuser) an den Bebauungsplan an.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Aholming sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Anpassung der geplanten Nutzung (WA = allgemeines Wohngebiet) an den Flächennutzungsplan erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) und erhält die Bezeichnung Deckblatt Nr. 10. Die im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße angelegte öffentliche Grünfläche mit naturnah gestaltetem Regenrückhalteteich östlich des Baugebietes wird nachrichtlich in die Deckblattänderung mit aufgenommen.

3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

3.1 GEMEINDE

Das Baugrundstück liegt in zentraler Lage im Ort. Nahezu sämtliche für die innere Versorgung des Gebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen können zu Fuß auf kurzen Wegen erreicht werden.

Die Gemeinde Aholming hat derzeit ca. 2350 Einwohner. Die Gesamtfläche umfasst 2935 ha (davon 400 ha Wald). Die Gemeinde besteht aus den Ortschaften Aholming, Breitfeld, Garnschwaig, Isarau, Kühmoos, Moosmühle, Neutiefenweg, Penzling, Probstschwaig, Rauchschwaig, Schwarzwöhr, Tabertshausen, Tabertshauserschwaig und Thannet.

Sie liegt an der Bundesstraße 8 und an der Staatsstraße 2124 zwischen Donau und südlich der Isarmündung. Über die geplante Ortsumgehung Plattling Ost können künftig noch schneller überregionale Einrichtungen und die Autobahn A92 erreicht werden.

Der Hauptort Aholming ist ein gut funktionierender, mit guter Infrastruktur ausgestatteter, lebendiger und idyllischer Ort mit gewisser Orientierung zur nahe gelegenen Stadt Plattling.

An öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden: Gemeinde-Verwaltungsgebäude, Grundschule, Kindergarten, Bürgerhaus mit Gemeindebücherei, Sportzentrum, drei weitere Sportplätze, Kinderspielplätze, zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, vier Feuerwehren, Allgemeinarzt, Zahnarzt sowie Sitz eines Pfarramtes mit einer Pfarrkirche und zwei Filialkirchen.

In der Gemeinde befinden sich ca. 50 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, diverse Handwerks-, Bau- und Handelsbetriebe, mehrere Gaststätten sowie Raiffeisenbank und Sparkasse.

Ausreichende Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Fußball, Schießen, Tennis, Asphaltstockschießen, Angeln usw. sind gegeben. Aholming ist Ausgangspunkt für viele schöne Wanderungen und Ausflüge, wie z.B. ins Donau- oder Isartal.

Sehenswürdigkeiten in der ländlichen Wohngemeinde: Pfarrkirche St. Stephanus, Aholming mit spätgotischem Turm (um 1500) und prachtvollem Hochaltar. Filialkirche St. Kilian, Tabertshausen, spätromanisch mit Wandgemälden aus der frühen Gotik (gehört zu den ältesten Gotteshäusern im Landkreis Deggendorf). Nebenkirche St. Jakobus in Penzling (gotisch).

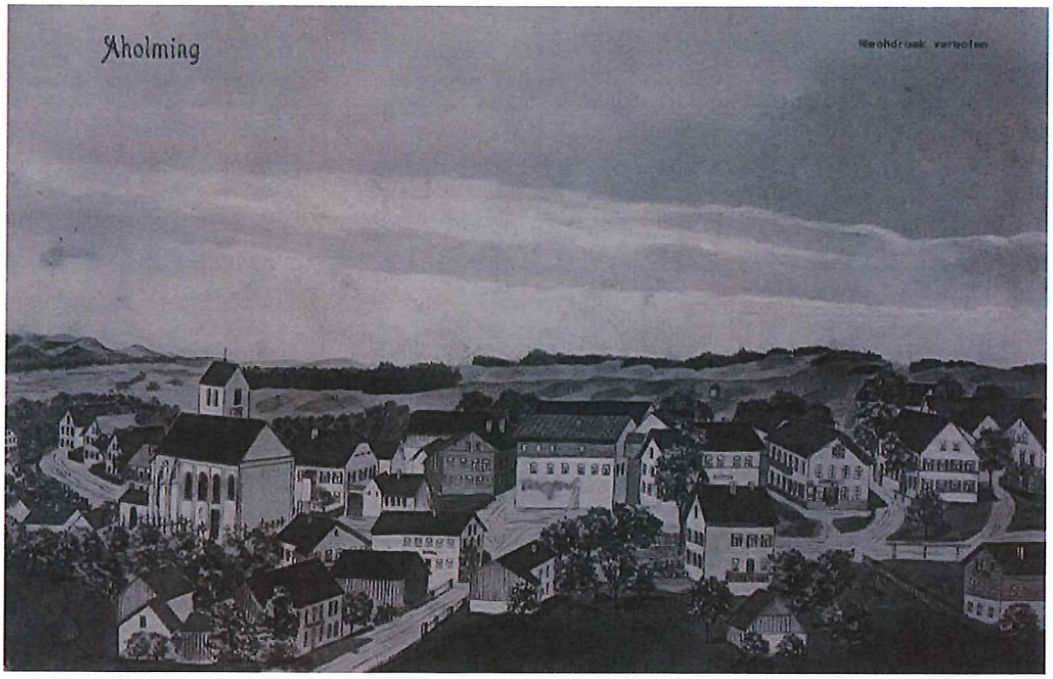


Bild 1 - Ansichtskarte aus Aholming

3.2 GRÖSSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück	FlNr. 176	Grünfläche mit Wassergraben	1.104 m²
Grundstück	FlNr. 177	Fläche für die Landwirtschaft	14.570 m²
Grundstück	FlNr. 177/1	Fläche für die Landwirtschaft	10.590 m²
Verkehrs aus öffentlichen Straßenraum			200 m²
Geltungsbereich gesamt			**ca. 26.464 m²**

3.3 TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet liegt auf Höhe 318,5 im Norden bis 319,5 ü.NN im Süden und liegt in Bezug auf die äußeren Begrenzungen (Straßen, Böschungen) jeweils tiefer. Im Süden steigt das Gelände zur Hochterrasse hin extrem an (von 319 auf 328 ü.NN). Dieser Bereich ist für eine Bebauung (kartiertes Biotop) ungeeignet und wird als private Grünfläche ausgewiesen.

3.4 BEWERTUNG DER ANGRENZENDEN BEREICHE, VORHANDENE BAUSUBSTANZ

Das Gemeindegebiet von Aholming erstreckt sich über zwei prägende Naturräume, die lössbedeckten Schotterterrassen im Süden und Teile des Isarmündungsgebietes im Norden. Während das Lössgebiet dank seiner guten Böden seit dem 6. Jahrtausend v. Chr. besiedelt war, stellt sich das Auegebiet der Isar prinzipiell siedlungsunfreundlich dar. Wir befinden uns im unteren Übergangsbereich zwischen der Hochterrasse und dem Isarmündungsgebiet.

Im Süden und Osten befinden sich Dorfgebietsflächen. Nördlich der Sportplatzstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt neuere Einfamilienhausbebauung in Außenbereichsflächen an.

Direkt angrenzend im Osten konnte die Gemeinde eine Grünfläche erwerben. In 2006 wurde im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße naturnah gestalteter Regenrückhalteteich angelegt. Die verbleibende öffentliche Grünfläche soll mittelfristig dorfgemäß gestaltet und ausgebaut werden.

Die immissionswirksame landwirtschaftliche Nutzung auf den im Süden befindlichen Höfen (FlNrn. 61, 63) im Dorfgebiet wurde eingestellt (lediglich Ackerbaunutzung), relevante Viehhaltung wurde aufgegeben, so dass sich für das Baugebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft ergeben.

Die Bebauung in der Ebene entspricht im wesentlichen E+I, im Hangbereich E+DG+U. Die Dächer sind unterschiedlich geneigt (20-35 Grad) und überwiegend mit roten Dachziegeln gedeckt.

3.5 GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz (Bauflächen, Böschungswiese) bzw. im Gemeindeeigentum (Straßenanbindung, Graben mit Grünfläche).

Den Bau der Erschließungsanlage übernimmt verantwortlich der Erschließungsträger. Die Erschließungsanlage incl. der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen soll nach Abschluss der Maßnahme an die Gemeinde Aholming kostenfrei übergeben werden. Die Ausgleichsflächen mit den festgesetzten Maßnahmen werden dinglich gesichert. Die Flächen verbleiben jedoch im Privatbesitz. Im Einzelnen werden die Details in einem Erschließungsvertrag festgelegt.

4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind als Maximalwerte für die GRZ 0,35 und GFZ 0,6 festgelegt.

4.2 SPORT- UND SPIELANLAGEN

Im Zentrum des Baugebietes entsteht ein attraktiver Dorfanger, eine Wiese als Spielplatz mit wenig Ausstattung. Die Fläche soll als Treffpunkt und Ort der Kommunikation die Bewohner des Baugebietes und der angrenzenden Wohngebiete zusammenführen und die Integration der neuen Bürger erleichtern. Hier entsteht Raum für gemeindliche Aktivitäten.

Ansonsten bieten die gemeindlichen Sportanlagen, die östliche öffentliche Grünfläche, die Flurwege, die Kiesweiher sowie die umliegende reizvolle Landschaft des Isarmündungsgebietes und des nahe gelegenen Bayerischen Waldes viele Möglichkeiten für Spiel, Sport und Freizeit.

4.3 SONDERNUTZUNGEN

entfällt

4.4 VERKEHR

4.4.1 Äußere Erschließung

Die Wohnbauflächen werden zum Ort über die im Norden verlaufende Sportplatzstraße erschlossen. Nach Südosten und Südwesten sind jeweils kurze Fußwegeanbindungen zum Ort angelegt.

4.4.2 Schienenverkehr

Mit der Bahn ist die Gemeinde gut über den Knotenpunkt Plattling erreichbar.

4.4.3 Personennahverkehr

Eine Busanbindung (Nahverkehrslinie) ist eingerichtet. Die Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung im Einmündungsbereich der Sportplatzstraße in die Isarauer Straße.

4.5 VERSORGUNG

4.5.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der Gemeinde.

Die Gemeinde Aholming betreibt seit 1978 eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Nach einer Erweiterung in den Jahren 1990 bis 1992 sind mittlerweile bis auf wenige Anwesen alle Häuser in der Gemeinde an die öffentliche Anlage angeschlossen.

Das Trinkwasser kommt aus dem Grundwasserpumpwerk Moos der Wasserversorgung Bayerischer Wald und erfüllt die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 50930. Seine Qualität wird regelmäßig überwacht. Es weist eine Gesamthärte von 22,6 Grad auf und ist damit dem Härtebereich 4 zuzuordnen. Auf Wunsch können die Prüfberichte über die chemisch-technische und hygienische Wasseranalyse in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 der Wasserabgabesatzung der Gemeinde Aholming ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Bedarf an Wasser **ausschließlich** aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

4.5.2 Elektroversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz. Versorgungsträger ist die E.ON Bayern.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt der Versorgungsträger.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen und -wege koordinieren lassen, sind rechtzeitig, d.h. ca. 6 Monate vor Baubeginn, der Versorgungsträger zu verständigen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der Versorgungsträger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen mit Lebensgefahr verbunden ist. Auf Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt der Versorgungsträger.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird der E.ON Bayern zugesandt.

E.ON Netzservice (vormals OBAG)
Call-Center Tel (kostenlos) 0800 - 20 30 40 1
Call-Center Fax (kostenlos) 0800 - 20 30 40 2

E.ON Bayern AG - Techn. Kundenservice 01802-192071 (6 Ct. pro Anruf aus dem dt. Festnetz)
E.ON Bayern AG - Störungsnummer 01802-192091 (6 Ct. pro Anruf aus dem dt. Festnetz)

4.5.3 Post- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz. Die Kabelverlegung im Baugebiet erfolgt unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Poststelle im EDEKA - Geschäft, Bäckerei Betzinger, Obere Römerstr. 7, 94527 Aholming, Tel.: 09938/440

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Friedrich-Gauß-Str. 1, 94469 Deggendorf, Tel. (0991)29080-10, eine Abstimmung erfolgt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden.

Vorgänge zu Bauleitplanungen sind an folgende Anschrift zu senden:

Deutsche Telekom AG
T-Com, TI NL Süd
Siemensstr. 9
93055 Regensburg

4.5.4 Erdgas

Die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

4.6 ENTSORGUNG

4.6.1 Abwasserbeseitigung

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich.

Das überschüssige Dachflächenwasser, das leicht verschmutzte Oberflächenwasser der Garagenvorplätze und das der öffentlichen Straßen wird über einen eigenen Oberflächenwasserkanal nach Nordosten in die öffentliche Grünfläche mit Absetz- (Vorreinigung) und Rückhaltemulde in den vorhandenen Vorfluter (Graben parallel zur Sportplatzstraße) gedrosselt eingeleitet.

Aufgrund der Größe der vorgesehenen befestigten Fläche ist davon auszugehen, dass ein Wasserrechtsverfahren für die Niederschlagswasserbehandlung durchgeführt werden muss.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird teilweise nach der Sammlung in Zisternen als Brauchwasser (Gartenbewässerung) verwendet.

Die Gemeindesatzung bildet den rechtlichen Rahmen.

An die bestehende Kanalisation ist mittels Schächten anzuschließen.

Für die weiteren Planungen ist zusätzlich folgendes zu beachten:

- Drainagen dürfen **nicht** in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Die Kellerentwässerung, hat über die Rückstauebene zu erfolgen, andernfalls sind entsprechend zugelassene Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen.
- Allgemein ist auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.

4.6.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Recyclinghöfe verschiedener Ordnung sind im Gemeindebereich vorhanden.

4.7 GRÜNFLÄCHEN

Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen sind im Bebauungsplan der jeweiligen Situation entsprechend dargestellt.

4.8 WASSERWIRTSCHAFT

4.8.1 Hochwasserschutz

Der beplante Bereich liegt im eingedeichten Gebiet der Isar, einem Gewässer I. Ordnung. Das eingedeichte Gebiet ist hochwassergeschütztes Gebiet gem. Nr. 59.2.2.1 VwVBayWG.

Die Deiche sind nach den Regeln der Technik für ein 100-jährliches Hochwasserereignis mit ausreichender Sicherheit ausgebaut. Bei äußerst seltenen Katastrophenfällen (höhere Wasserstände als beim Bemessungshochwasser, Versagen von Hochwasserschutzanlagen,..) sind jedoch weiterhin breitflächig Überschwemmungen möglich und können zu einer Überflutung dieses eingedeichten Gebiets führen (Hochwassergefährdetes Gebiet).
Die maßgebliche Hochwasserkote HW_{100} liegt hier bei 321,30 müNN.

Das Grundwasser korrespondiert mit der Isar. Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante und/oder gespanntes Grundwasser mit Druckhöhen bis zum jeweiligen Hochwasserstand sind nach wie vor möglich.

Zur Verbesserung der Untergrundverhältnisse und zur Erleichterung der Oberflächenentwässerung soll das Gelände zwischen 0,5 und 1,0m aufgefüllt werden (Größenordnung 20.000 m^3).

Auffüllungen sind im eingedeichten Gebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich kritisch zu beurteilen. Im Bedarfsfall ist der verloren gehende Retentionsraum an anderer Stelle wieder auszugleichen.

In Abstimmung mit den Behörden gleicht der Erschließungsträger auf dem Grundstück FlNr. 1385 der Gemarkung Aholming die Eingriffe durch Auffüllungen im geplanten Baugebiet durch Schaffung von geeignetem Retentionsraum aus.

Die Planung der Maßnahme wurde mit der Wasserwirtschaft abgestimmt und mit Bescheid des Landratsamtes 41-641-4/2 Ba/re genehmigt.

Die notwendigen Wasserrechtsverfahren zum Baugebiet wurden in Abstimmung mit den Behörden durchgeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.

4.8.2 Absicherung von Bund, Land, Gemeinde, sonstigen Behörden und des Erschließungsträgers vor Regressansprüchen für den Katastrophenfall

Im Bebauungsplan und in den Kaufurkunden ist folgendes zu vermerken:

Das Baugebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Isar. Das eingedeichte Gebiet ist hochwassergeschütztes Gebiet gem. Nr.59.2.2.1 VwVBayWG. Die Deiche sind nach den Regeln der Technik für ein 100-jährliches Hochwasserereignis mit ausreichender Sicherheit ausgebaut. Bei äußerst seltenen Katastrophenfällen sind jedoch weiterhin breitflächig Überschwemmungen möglich, die zu einer Überflutung dieses Gebiets führen können. Die maßgebliche Hochwasserkote HW_{100} liegt hier bei 321,30 müNN.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung in diesem Bereich in der Eigenverantwortung der künftigen Käufer, Eigentümer bzw. Nutzer liegt und für den Katastrophenfall (Überschwemmung) keine Regressansprüche an **Bund, Land, Gemeinde, sonstige Behörden oder an den Erschließungsträger** gestellt werden können.

4.8.3 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt außerdem im Einzugsbereich der Wasserfassung Moos, der Wasserversorgung Bayerischer Wald. Das Einzugsgebiet und das notwendige Wasserschutzgebiet wurden überprüft. Demnach liegt das Baugebiet in der vom Hydrogeologen vorgeschlagenen Schutzzone II B des zu erweiternden Wasserschutzgebietes. Aufgrund dieses Kenntnisstandes und wegen der großen Bedeutung der Wasserfassung Moos sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht entsprechend hohe Anforderungen an den Grundwasserschutz zu stellen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Schutzfunktion von Deckschichten nicht wesentlich vermindert wird, und die Gründungssohle von Bauwerken über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Anstiege des Grundwassers bis zur Geländeoberkante bzw. gespannte Grundwasserverhältnisse im Bereich dichter Deckschichten sind möglich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Abgrabungen und Unterkellerungen daher zu vermeiden. Auf die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) wird hingewiesen.

Den Belangen aus der Lage im eingedeichten Gebiet der Isar und im Einzugsbereich der Wasserfassung Moos ist bei den Bauvorhaben Rechnung zu tragen. Aus Gründen des Allgemeinwohls ist zu beachten:

- Das Bauwerk und dessen Einrichtungen sollen der nicht gänzlich auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mindestens 321,30 m ü. NN angelegt werden. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sollen stets freigehalten werden.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Dränagewasseranfall hervorgerufen werden. Die Wasserableitung von Drainagen in Kanalisationen oder Binnenvorfluter oder durch breiflächige Verteilung im Polder ist nicht zulässig.

Der Bauherr ist auf Beachtung folgender Bestimmungen hinzuweisen:

- Die Kellergeschosse sind, sofern unbedingt erforderlich, mindestens bis auf Geländeoberkante plus ein Sicherheitsmaß hochzuziehen und wasserdicht auszubilden.
- Baugruben und/oder Leitungsgräben sind nur mit dem anstehenden oder mit bindigem Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten; kein rolliges Material verwenden.

- Alle Anlagen und Bauteile sind auf volle Auftriebssicherheit zu bemessen.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat entsprechend der Anlagenverordnung zu erfolgen. Zur Vermeidung von Konflikten bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) mit dem Grundwasserschutz wird der Einsatz von umweltschonenden Wärmepumpen für die Heizungsanlage dringend empfohlen.
- Be- und Entlüftungsleitungen (z.B. der Tanks) sollen mindestens auf Kote 321,30 m ü. NN hochgezogen werden.

4.8.2 Siedlungswasserwirtschaftliche Voraussetzungen

Die siedlungswasserwirtschaftlichen Voraussetzungen (gesicherte Wasserver- und Abwasserentsorgung) können durch den Anschluss des Planungsgebietes an die gemeindlichen Anlagen sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung in Aholming erfolgt durch Anschluss an das Netz der Gemeinde und kommt aus dem Grundwasserpumpwerk Moos der Wasserversorgung Bayerischer Wald und erfüllt die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 50930. Seine Qualität wird regelmäßig überwacht. Es weist eine Gesamthärte von 22,6 Grad auf und ist damit dem Härtebereich 4 zuzuordnen. Auf Wunsch können die Prüfberichte über die chemisch-technische und hygienische Wasseranalyse in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll dabei über den bestehenden Kanal zur gemeindlichen Kläranlage abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers (Straßen, Dachflächen und Garagenvorplätze) erfolgt über einen eigenen Regenwasserkanal mit Absetzfläche in das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf in den öffentlichen Graben.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird teilweise nach der Sammlung in Zisternen als Brauchwasser (Gartenbewässerung) verwendet. Bei der breitflächigen Versickerung ist darauf zu achten, dass nur gering belastetes Niederschlagswasser eingeleitet wird und mindestens 1 Meter Bodenpassage (z.B. Sandschicht) zum Grundwasserstand gewährleistet ist. Auf die Anordnung von Sickerschächten ist zu verzichten.

Die notwendigen Wasserrechtsverfahren zum Baugebiet wurden in Abstimmung mit den Behörden durchgeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass blanke metallische Deckungen von Dächern zu einer starken Belastung des ablaufenden Niederschlagswassers führen.

4.8.3 Wasserflächen

Nördlich, parallel zur Sportplatzstraße, verläuft ein Wassergraben (öffentliches Gewässer, Vorfluter), mit ständiger Wasserführung. Der Unterhalt durch die Gemeinde wird sichergestellt. Im Bereich der Straßenzufahrten ist jeweils eine Verrohrung vorgesehen. Verrohrungen sind auf das unbedingt Notwendige (Überfahrten) zu beschränken, die Sohle ist durch geeignete Maßnahmen durchgängig zu gestalten

Im Süden und Osten soll der bestehende Graben durch den Erschließungsträger auf neuem Niveau als Rasenmulde neu gestaltet und angelegt werden. Zurzeit wird diesem Graben das Hangwasser (geringer Anteil), Oberflächenwasser der bergseitigen Angrenzer und das Oberflächenwasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (wesentlicher Anteil) gesammelt. Der Graben führt nur nach starken Regenereignissen oder nach der Schneeschmelze Wasser. Nach Fertigstellung des Baugebietes entfällt der überwiegende Oberflächenwasseranteil aus der

landwirtschaftlichen Fläche, da das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet künftig über einen eigenen Oberflächenwasserkanal entsorgt wird. Infolge der Reduzierung der Wassermengen kann der Graben zu einer pflegeleichten Mulde mit entsprechend stabilem Unterbau umgestaltet werden.

Einschwemmungen jeglicher Art in die Gräben sind auch während der Bauzeit zu vermeiden.

4.9 WALD

Waldflächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.10 DENKMALSCHUTZ

Wegen der Topographie des Areals und der Nachbarschaft zu bekannten Bodendenkmälern ist davon auszugehen, dass hier ein bisher noch unbekanntes Bodendenkmal vorhanden ist. Um die Schutzwirkung des Art. 7, Abs. 1 Bay.DschG wirksam werden zu lassen, genügt bereits eine begründete Vermutung. Im Baugebiet bedürfen also alle Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat der Vorhabensträger vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen vom Vorhabensträger bereits im Verfahren der Vorhabensplanung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h. dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung" der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Die Überplanung eines bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Nutzung erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre.

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal" würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern, ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es unbeschadet von personellen, sachlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren – im vorliegenden Fall dem privaten Vorhabensträger-, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat der Erschließungsträger zu tragen.

Folgende Nebenbestimmungen sind bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals festzusetzen:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) in diesem Bereich durchzuführen. Diese Sondageuntersuchung kann von der Kreisarchäologie Deggendorf durchgeführt werden. Die Kosten hierfür hat, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden kann, der Erschließungsträger zu tragen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Diese Rettungsgrabung kann von der Kreisarchäologie Deggendorf

durchgeführt werden. Die Kosten hierfür hat, soweit sich nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, ebenfalls der Erschließungsträger zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

4.11 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

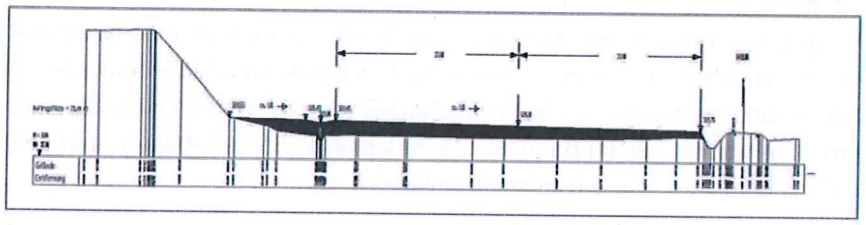


Bild 2 - Geplante Geländeauffüllung auf dem Baugrundstück (Systemschnitt von Süden nach Norden)

Das künftige Baugebiet schließt eng jedoch in der Tieflage an den alten Ort an. Die Flächen liegen in Bezug auf die äußeren Begrenzungen (Straßen, Böschungen, Bebauung) tiefer, daher soll das gesamte Areal ausgehend von der Sportplatzstraße mit 1-2% Steigung zum Hang hin aufgefüllt werden. Die Auffüllung beträgt im nördlichen Bereich ca. 50 cm auf Kote ca. 319,60 und im südlichen Bereich zur Hangkante hin im Südwesten bis zu ca. 1,2 m auf Kote ca. 321,00 ü. NN bzw. 319,80 ü. NN im Südosten.

Vorgabe für die künftige Geländeauffüllung ist die geplante Erschließungsanlage, die mit einem Längsgefälle von 0,8-1,5 % auszuführen ist. Sie gibt das künftige Niveau der Baugrundstücke vor. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke bis auf die geplante Erschließungsstraße aufgefüllt werden **müssen**. Geländeangleichungen mit max. 1,5 % Steigung zu den Gebäuden hin sind dabei zulässig. Durch diese Festsetzung wird auch die nachbarliche, seitliche Geländeauffüllung (exakt Straßenhöhe an der Grenze) bestimmt. Die Abstandsflächen und traufseitigen Wandhöhen sind dann vom festgesetzten Gelände bzw. vom Bezugspunkt (Straße) aus zu berechnen.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück, darstellt.

Sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig.

4.12 AKTIVER BRANDSCHUTZ

Der aktive Brandschutz trägt dazu bei, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehren vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Vom Standpunkt des aktiven Brandschutzes werden zum Bauleitverfahren folgende Forderungen für notwendig erachtet:

- Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10t sichergestellt sein.
- Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10m, eine Breite von 2,5m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5m besitzen, befahren werden können.
- Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

- Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Techn. Regeln Arbeitsblatt W 405 (in der jeweils gültigen Fassung) „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des DVGW zu beachten.
- Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Der Löschwasserförderstrom muss mindestens 800 l/min betragen. Die Hydrantenstandorte sind im Benehmen mit dem Ortskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr festzulegen.
- Reicht die Leistung der öffentlichen Wasserversorgung nicht aus, sind unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von 200m.
- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfeileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutzscher Elektrotechnik VDE 0132 entsprechen.

5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 STRASSENLÄRM

Durch Verkehrsanlagen sind die Orientierungswerte für ein „allgemeines Wohngebiet" von

tagsüber ($6^{00} - 22^{00}$)	55 dB(A)
nachts ($22^{00} - 6^{00}$)	45 dB(A)

zu beachten.

Mit relevantem Verkehrsaufkommen ist nach Auskunft der Gemeinde nicht zu rechnen; Verkehrszählwerte stehen nicht zur Verfügung.

5.2 LANDWIRTSCHAFT

Im Süden und Osten des Baugebietes grenzen Dorf- bzw. Mischgebietsflächen an. Immissionsrelevante landwirtschaftliche Nutzung im Einwirkbereich wurde aufgegeben bzw. beschränkt sich auf ortsübliche Ackerbaunutzung ohne unzumutbare Belästigungen auf das künftige Baugebiet. Relevante Tierhaltung wird im Einwirkbereich nicht mehr betrieben. Es befinden sich keine das Wohnen störende Getreidetrocknungsanlagen in der näheren Umgebung.

Die künftigen Bewohner des Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Ort Aholming landwirtschaftlich geprägt ist. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen) werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt und über die Gemeindestraßen mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen angefahren. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung, bei Erntearbeiten und ungünstigen Windverhältnissen ortsüblich sind. Diese unvermeidlichen, ortstypischen Emissionen sind von den Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

5.3 SPORTANLAGE

Das geplante Baugebiet liegt mindestens 150m von der Sportanlage entfernt. Aufgrund dieses Abstandes und aufgrund der Art und Nutzung auf dem Sportplatzgelände können unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärm ausgeschlossen werden. Es befinden sich bereits zahlreiche Wohnhäuser mit geringerem Abstand zur Sportanlage. Der Gemeinde sind keine Beschwerden aufgrund der Sportanlagennutzung bekannt.

6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

6.1 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, Finanzierung und die Bebauung des Gebietes.

6.2 LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE:

6.2.1 Städtebau/ Baustruktur:

6.2.1.1 Erschließung

Eine spangenartige Erschließung mit nur 2 Anbindungen an die Sportplatzstraße erreicht die Bauparzellen. Die öffentliche Grünfläche entlang des bestehenden Grabens wird dadurch maximal zusammenhängend erhalten. Die Haupterschließungsstraße hat eine Ausbaubreite von 4,75m plus einen ca. 2m breiten Mehrzweckstreifen, der sowohl öffentliche Parkplätze als auch Pflanzflächen für Straßenbäume beinhaltet.

Den Mittelpunkt des Baugebietes bildet eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz. Der Platz sollte als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Bewohner im Baugebiet dienen, zusätzlich sollten hier aber auch übergreifend auf den gesamten Ort Kontakte zwischen den Familien entstehen können.

An der Grünfläche zweigt die Haupterschließungsstraße nochmals ab. Eine der Haupterschließung untergeordneten Straße mit 4,50m Ausbaubreite und 2m breiten Mehrzweckstreifen erschließt die hinteren Baugrundstücke.

Im Südosten und Südwesten sorgen 2 Wegeverbindungen für die Vernetzung des Baugebietes mit dem gewachsenen Ort (kürzeste fußläufige Wegeverbindungen).

Die Landschaft und der Ort sind auf attraktiven Wegen erreichbar (Rundwegmöglichkeiten).

Entlang der öffentlichen Fahrbahn **muss** der Gartenzaun um exakt 50 cm auf die „Zaunlinie" in das Privatgrundstück zurückversetzt werden. Der Bankettstreifen wird im Zuge der Erschließungsanlage erstellt und ist dann von den jeweiligen Eigentümern zu pflegen und zu unterhalten. Diese Maßnahme schafft zusätzlichen Straßenraum, bringt durch die begleitenden Magerrasenstreifen optische Verbesserungen und löst verschiedene alltägliche Konflikte wie z.B. beim Winterdienst, Sicherheitsabstand der Zaunanlage ....Im Bereich der öffentlichen Mehrzweckstreifen darf der Zaun auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden, da hier genügend Stauraum vorhanden ist.

6.2.1.2 Städtebau und Bauabschnitte

Das neue Baugebiet befindet sich in zentraler Lage und schließt eng an das umliegende Dorfgebiet an.

Prägend für das Baugebiet ist die südliche Hangkante (Baugebietsrand, Rückgrat) mit dem mit Obstbäumen überstellten Steilhang, an die sich die Bebauung anlehnt. Dieses Bild bleibt auch nach der geplanten Geländeauffüllung erhalten. Nach Norden öffnet sich die Ebene in die freie Landschaft zur Isar bzw. zur Donau mit Blick zum Bayerischen Wald. Der die Sportplatzstraße begleitende öffentliche Grünstreifen mit Wassergraben (Gewässer 3.Ordnung) wird gestärkt und sichert den künftigen neuen nördlichen Ortsrand. Nach Westen und Osten wird das Baugebiet durch Neupflanzungen auf den Privatgrundstücken eingegrünt. Im Osten wird die Eingrünung durch die öffentliche Grünfläche mit naturnah gestaltetem Regenrückhalteteich unterstützt.

Als Durchgrünung im Baugebiet stellt die Baumpflanzung im der Erschließungsstraße begleitenden öffentlichen Grün- bzw. Mehrzweckstreifen das Grundgerüst. Dieses Grundgerüst wird durch die zentral angelegte öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gestärkt und unterstützt.

Aufgrund der vorhandenen dörflichen Struktur wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten (auch in Form eines Doppelhauses) zulässig. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 deckt sich mit dem vorhandenen Bestand und ist damit zu begründen.

In der Praxis sind im Wesentlichen freistehende Einfamilienwohnhäuser zu erwarten.

Die Tiefe der Grundstückszufahrten zu den Garagen sollten auf eine Pkw-Stellplatzlänge (5m) gesichert aber auch beschränkt werden.

Es sollten möglichst einfache Baukörper mit schlichten Detailausbildungen und wenigen Baumaterialien zur Ausführung kommen. Nach Vorgabe der Gemeinde sollten die Festsetzungen zu den Gebäuden möglichst „schlank" gehalten werden. Möglich sind max. 2 Vollgeschosse.

Zur Vermeidung von aus dem Gelände herausragenden Kellergeschossen sollte die jeweilige Erdgeschossebene über Straßenniveau (Bezugspunkt) begrenzt werden.

Die maßvoll verdichtete Einzelhausbebauung erlaubt die Erhaltung zusammenhängender öffentlicher und privater Freiflächen und erfüllt die Vorgabe mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Haupt- und Nebengebäude und die Hofzufahrten sind eindeutig fixiert. Der Bebauungsplan muss hier strenge Vorgaben machen, da ansonsten das Konzept nicht umgesetzt werden kann. Die übrigen Festsetzungen sind auf ein Minimum beschränkt.

Der Hauptbaukörper sieht auch in den Obergeschossen eine seitliche Belichtung vor. Störende, teure Dachaufbauten sind daher nicht notwendig.

Die Baukörper wurden nach folgenden Kriterien festgesetzt:

- einfache Baukörper
- Wahrung der Proportion
- klare Grundrissgestaltung
- klare Definition des Straßenraumes
- Raumbildung durch Nebengebäude und Hauptbaukörper
- klare Trennung zwischen Hauptbaukörper und Anbauten

Geplant werden 28 Bauparzellen, teilweise auch als Doppelhäuser nutzbar, mit durchschnittlich ca. 609 m² Grundstücksfläche. Die Realisierung des Baugebietes erfolgt in 2 Bauabschnitten nach dem örtlichen Bedarf und zwar von innen nach außen.

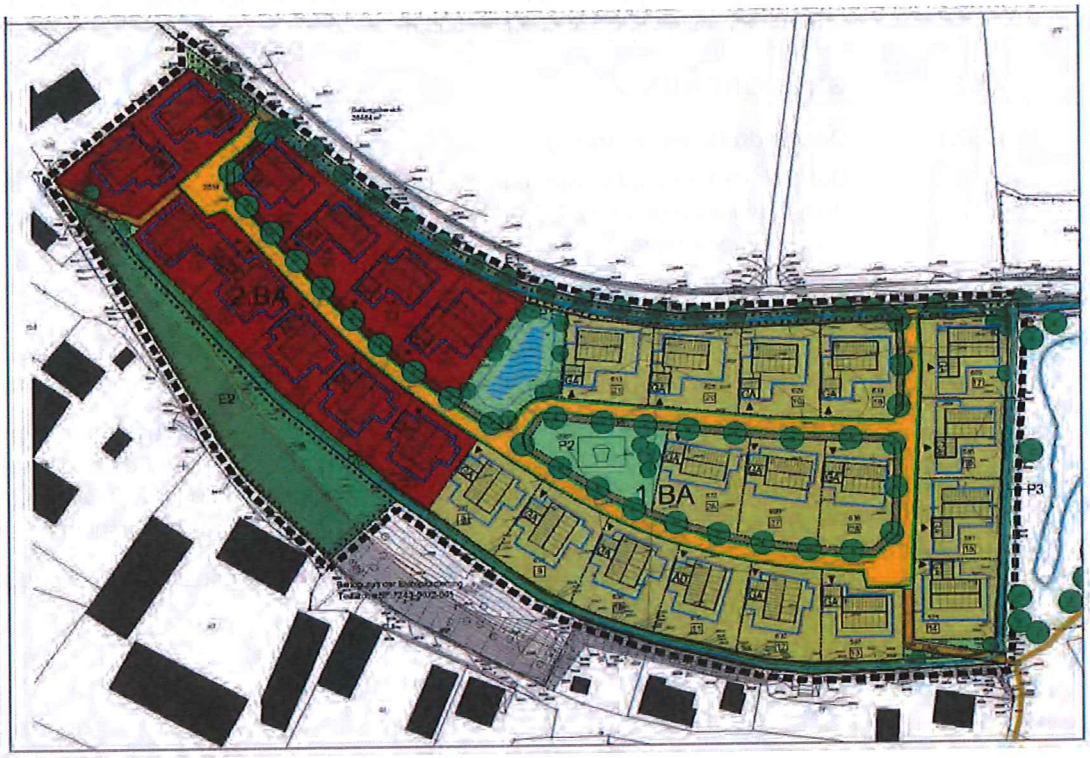


Bild 3 - Bauabschnitte

7.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

7.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

7.1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 100.000 m²) nicht überschritten werden. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche im geplanten Geltungsbereich durch die festgesetzte GRZ von 0,35 die maximal überbaubare Fläche auf 8.750 m² begrenzt und somit der im UVPG festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für eine Vorprüfung nicht überschritten wird.

7.1.2 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

Für das Planungsgebiet wird der Eingriff im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet und ein entsprechender Ausgleich berechnet.

Für das Planungsgebiet wurde im Jahre 1997-1998 ein Bebauungsplan aufgestellt und bis kurz vor der Satzung das Verfahren durchgeführt. Planreife kann unterstellt werden. Nachdem der Investor vom Vorhaben zurückgetreten ist, wurde der Bebauungsplan damals nicht als Satzung beschlossen. Auf Grund der damals bereits behandelten Stellungsnahmen wird auf diesen Bebauungsplan in der Abhandlung der Eingriffsregelung und im Umweltbericht kurz eingegangen.

7.1.3 Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

7.2 GRÜNORDNUNG

7.2.1 Bestendteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

7.2.2 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

7.3 UMWELTBERICHT

7.3.1 Allgemeines

Für diesen Planungsbereich wurde in den Jahren 1997-1998 bereits ein Bebauungsplanverfahren bis zur Planreife durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst.

7.3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt direkt im Zentrum der Ortschaft Aholming. Sie wird von drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Im Norden grenzt die Sportplatzstraße mit einem bestehenden Graben an und daran landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an den Fuß der bestehenden Hochterrasse. Diese ist zum Teil bebaut, der steile unbebaubare Bereich ist eine Grünfläche, die den unteren Teil des Dorfes vom oberen Teil des Dorfes trennt.

Die Fläche wird, bis auf die Böschung landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

7.3.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Aholming hat am 11.12.2006 beschlossen, den Bebauungsplan WA „An der Sportplatzstraße" aufzustellen.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes bestehen in der Ausweisung eines Wohngebietes mit Einzelhausbebauung und der notwendigen Erschließung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

7.3.4 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 der Biotopkartierung von Bayern (bestehende Böschung) berücksichtigt.

7.3.5 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Der Verfahrensbereich gehört zu der Region 12– Donau-Wald.

Die Gemeinde Aholming ist als Teilraum des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum der Stadt Plattling ausgewiesen. Zu den Zielen A II der Raumstruktur werden als ökonomische Erfordernisse folgende Ziele formuliert:

- Die westlichen, nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Dabei sollen insbesondere die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Verkehrsstruktur verbessert werden.
- Die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region entwickelt werden. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung soll dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden erfolgen und die jeweiligen räumlichen Beziehungen berücksichtigen.

Zur Siedlungsentwicklung (B II Siedlungswesen) wird folgende allgemeine Aussage getroffen:

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes wird Bauland für die weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt.

7.3.6 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch Deckblatt Nr. 10 entsprechend überarbeitet.

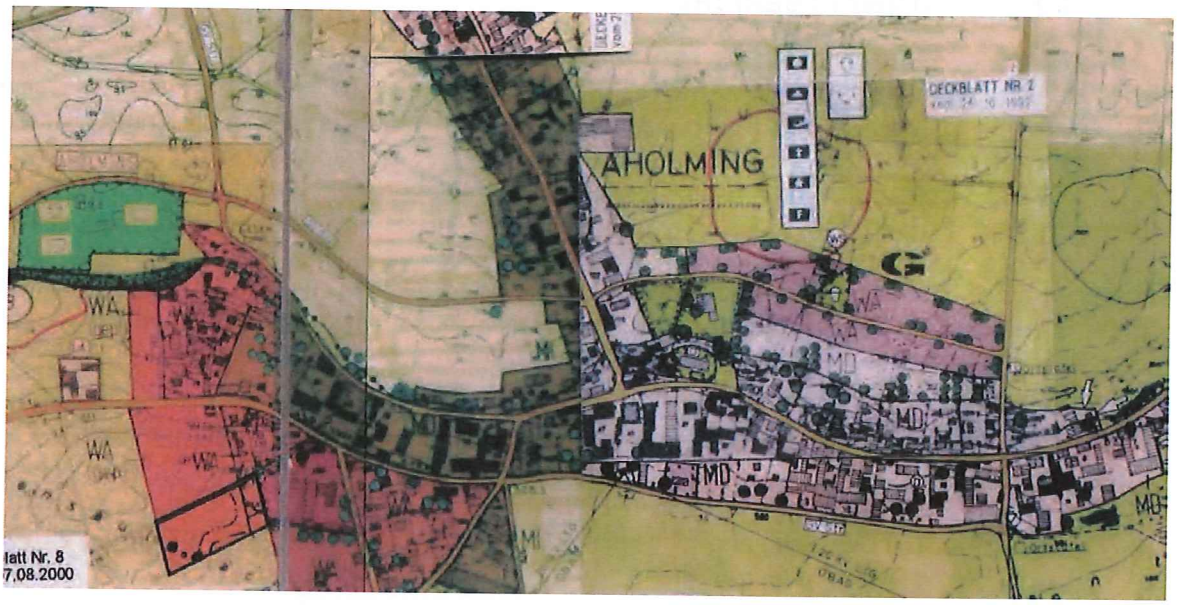


Bild 4 - Ausschnitt aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

7.3.7 Bebauungsplanverfahren aus dem Jahre 1997 - 1998

Im Planungsgebiet wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine Wohnbebauung ausgewiesen mit einer GRZ von 0,3. Zu diesem Zeitpunkt war die Abhandlung der Eingriffsregelung noch nicht erforderlich. Im Zuge des Verfahrens wurde durch die Erarbeitung entsprechender grünordnerischer Inhalte der damalige Bebauungsplan laut der naturschutzfachlichen Stellungnahme genehmigungsfähig. Dadurch, dass inzwischen neue rechtliche Grundlagen gegeben sind, und dieser Bebauungsplan nicht rechtskräftig wurde, sind die Schutzgüter nach der realen Situation vor Ort zu beurteilen, zu bewerten und entsprechend auszugleichen.

7.4 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

7.4.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

7.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Potentielle Natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation nach Seibert (1968) weist für die Donau- und Isaraue den Eschen- Ulmen- Auwald und den Erlen- Eschen- Auwald mit Ahorn- Eschen- Auwald aus. Auf den Lößstandorten ist der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald die potentiell natürliche Vegetation.

An den Auen kleinerer Fließgewässer ist die PNV der Schwarzerlen- Auwald.

Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet ist aus der amtlichen Biotopkartierung Bayern ein Biotop auf der bestehenden Böschung kartiert.

Bild 5 - Ausschnitt aus der Biotopkartierung mit Luftbild und Flurgrenzen hinterlegt, unmaßstäblich

FIS-Natur Flachlandbiotopkartierung Bayern **Kurzliste Seite 1**

Biotopkomplex	Teilflächennummmer	Erfassungsdatum
7243-0072	7243-0072-001	17/08/1991

Landkreis	Deggendorf
Naturraum	Dungau
Fläche	2295 qm
Überschrift	ISARHOCHUFER MIT SCHAFWEIDE IN AHOLMING
Bearbeiter	Obermeier, Ernst

Schutz 13d in %	Schutz 6d1	Teilflächenschärfe
	N	N

Biotoptypen im Biotopkomplex	Anteil
Artenreiches Extensivgrünland	100% des Biotopkomplexes

Aktualisierungsnummer	Aktualisierungsdatum
0	

Aktualisierungstext
Aktualisierungsbedarf

Bild 6 - Beschreibung des Biotops

Vorhandene Vegetation

Größe 28.000 m²,

Bild 7 - ein Großteil der Fläche ist landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Bild 8 - Wie aus der Biotopkartierung zu entnehmen ist, ist die vorhandene Böschung als Biotop – artenreiches Extensivgrünland- kartiert.

Bild 9 - Entlang der Straße verläuft ein offener Graben mit einem Streifen aus Hochstauden (Schilf, Mädesüß etc.) und straßenbegleitenden Kirschbäumen.

Bild 10 - Am Böschungsfuß beginnt ein kleiner, nicht dauerhaft Wasser führender Graben.

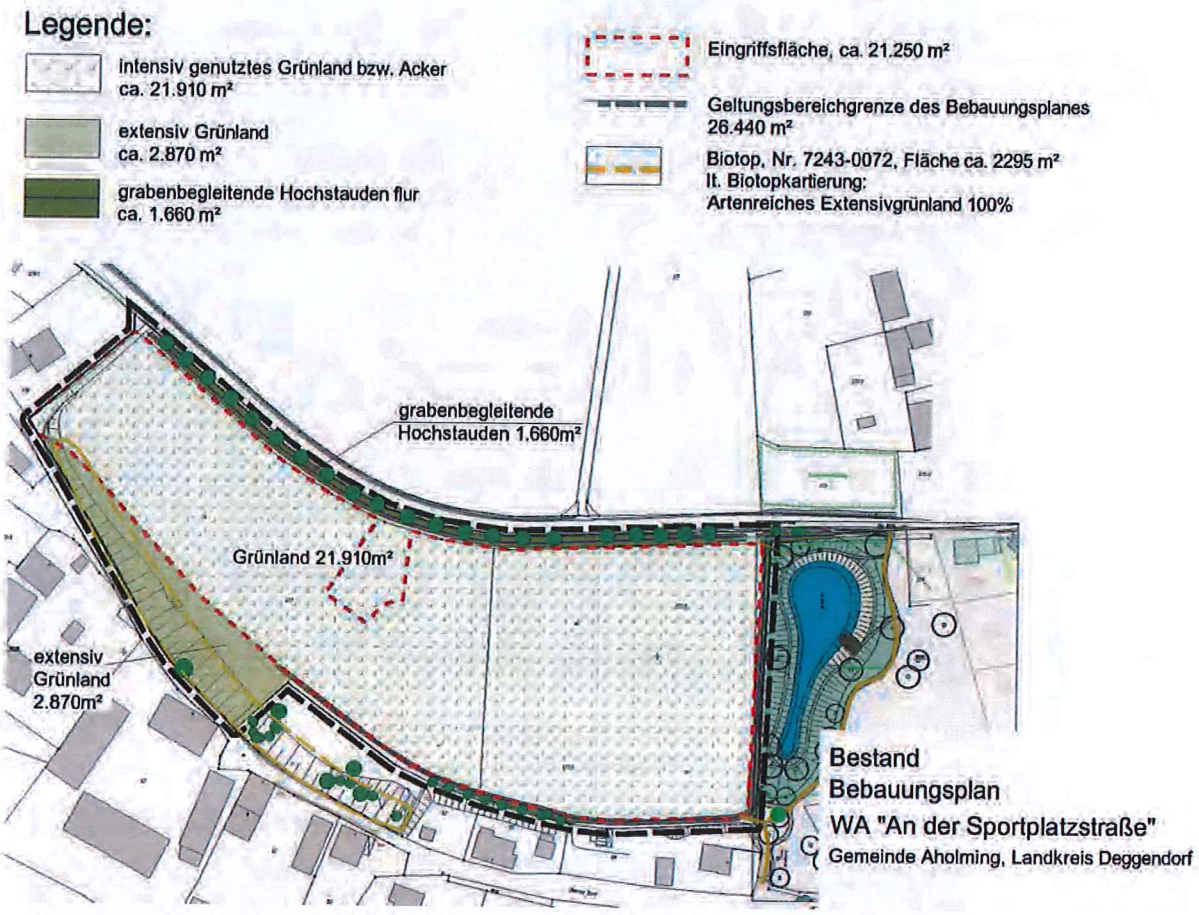


Bild 11 – Grünordnerischer Bestandsplan

7.4.3 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist das Planungsgebiet östlichen Dungau zuzuordnen. Die Bodenbildungen dieses Raumes sind in hohem Maße vom bis zu mehrere Meter mächtigen Löß geprägt. Als Leitbodentyp ist die Parabraunerde aus Löß zu nennen.

Das Gelände des Planungsgebietes ist eben und liegt am Fuße der Hangkante des Isarhochufers.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet selbst weist entlang der Gemeindestraße einen überwiegend wasserführenden Graben auf. Am Hangfuß verläuft ein kleiner nicht ständig wasserführender Graben.

Grundwasser

Bezüglich des Grundwassers ist von einem niedrigen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 18.08.1997 (Akt.zeichen:1.1-4621/DEG 111) wurde mitgeteilt, dass das Baugebiet im eingedeichten Gebiet der Isar liegt. Damit kann das Planungsgebiet als hochwassergeschütztes Gebiet angesehen werden. Das heißt die Hochwasser – Schutzanlagen sind entsprechend den Anforderungen für ein HW 100 + ausreichender Sicherheit bemessen und aufgeführt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes.

Trotzdem werden die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes aus der damaligen Stellungnahme (Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, keine direkte Einleitung des Niederschlagwassers in das Grundwasser) auch in der heutigen Planung eingehalten.

7.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das geplante Wohngebiet dürfte auf Grund seiner Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung keine große Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft besitzen.

7.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist von der bestehenden Bebauung des Ortes geprägt. Nur im Norden schließt an die Gemeindeverbindungsstraße in einem Teilbereich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Durch die vorhandene Baumreihe aus Kirschen entlang der Straße wird das geplante Baugebiet von der freien Landschaft her optisch gut eingebunden. Durch die umgebende Bebauung wird mit der geplanten Bebauung eine Lücke geschlossen.

Weder durch die Topographie noch durch die Lage zum Ort stellt die Erweiterung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

7.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur – und Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden.

7.4.8 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Lärm

7.4.8.1 Allgemein

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet. Eine Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Auf Grund der Lage im Ort und der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum ist diese Fläche geeignet für eine Wohnbebauung. Lediglich das Problem mit dem relativ hoch anstehenden Grundwasser ist zu lösen und wurde durch eine entsprechende Berücksichtigung bei der Entwässerung geklärt.

7.4.8.2 Immissionen

Straßenlärm

Durch Verkehrsanlagen sind die Orientierungswerte für ein „allgemeines Wohngebiet" von

tagsüber ($6^{00} – 22^{00}$)	55 dB(A)
nachts ($22^{00} – 6^{00}$)	45 dB(A)

zu beachten.

Mit relevantem Verkehrsaufkommen ist nach Auskunft der Gemeinde nicht zu rechnen; Verkehrszählwerte stehen nicht zur Verfügung.

Landwirtschaft

Im Süden und Osten des Baugebietes grenzen Dorf- bzw. Mischgebietsflächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde größtenteils aufgegeben bzw. beschränkt sich ausschließlich auf ortsübliche Ackerbaunutzung ohne unzumutbare Belästigungen auf das künftige Baugebiet. Relevante Tierhaltung wird im Einwirkbereich nicht mehr betrieben. Es befinden sich keine das Wohnen störende Getreidetrocknungsanlagen in der näheren Umgebung.

Die künftigen Bewohner des Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Ort Aholming landwirtschaftlich geprägt ist. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen) werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt und über die Gemeindestraßen mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen angefahren. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung, bei Erntearbeiten und ungünstigen Windverhältnissen ortsüblich sind. Diese unvermeidlichen, ortstypischen Emissionen sind von den Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Sportanlage

Das geplante Baugebiet liegt mindestens 150m von der Sportanlage entfernt. Aufgrund dieses Abstandes und aufgrund der Art und Nutzung auf dem Sportplatzgelände können erfahrungsgemäß unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärm ausgeschlossen werden können. Es befinden sich bereits Wohnhäuser mit geringerem Abstand zur Sportanlage. Der Gemeinde sind keine Beschwerden aufgrund der Sportanlagennutzung bekannt.

Elektrosmog

Bestehende Überlandleitungen berühren das Planungsgebiet nicht. Die Neuverlegung der elektrischen Leitungen im Baugebiet soll unterirdisch erfolgen.

Aufgrund bestehender und im Zuge der Baulandausweisung geplanter Anlagen sind keine unzumutbaren Belastungen durch Elektrosmog zu erwarten.

7.4.9 Bewertung des Bestandes

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Erweiterungsfläche (Eingriffsfläche) wurde anhand von den Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in folgende Kategorien eingeteilt. Dabei müssen die bestehende Böschung und die Gräben nicht ausgeglichen werden, da diese Flächen im Bebauungsplan zum Erhalt ausgewiesen werden.

Schutzgut	Einstufung
Arten und Lebensräume	Grünland mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **→ Kategorie I (oberer Wert)**
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gärten) mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **→ Kategorie II (unterer Wert)**
Wasser	Gebiet mit niedrigen, intaktem Grundwasserflurabstand hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **→ Kategorie III**
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauchbahnen geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **→ Kategorie I (oberer Wert)**
Landschafts-bild	Ortsabrundungen Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **→ Kategorie I (unterer Wert)**

Somit sind drei Schutzgüter in die Kategorie I, 1 Schutzgut in die Kategorie II und ein Schutzgut in Kategorie III einzuordnen.

Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der Gebietskategorie I. Deshalb wird die Fläche in der Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung - eingeordnet.

Auf Grund der Einordnung des Schutzgutes Wasser in Kategorie III auf Grund des relativ hoch anstehenden Grundwassers wird der Faktor um 0,1 erhöht.

Auf Grund der festgelegten maximalen GRZ von 0,35 für das Wohngebiet wird die Fläche nach Abb. 7 des Leitfadens zu den Gebieten mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ B eingeordnet. Für Gebiete geringer Bedeutung (= Kategorie I) ist hier eine Faktorenspanne von: 0,2 – 0,5 angegeben.

Bild 12 - Eingriffsfläche

7.4.10 Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Anlage eines öffentlicher Grünstreifen entlang der geplanten Ringerschließungsstraße, überstellt mit Baumreihen aus Großbäumen
- Erhalt der als Biotop kartierten Böschung mit Pflegemaßnahmen und ohne Belegung mit einer weiteren Nutzung (z.B. Spielplatz)
- Erhalt der Gräben und der grabenbegleitenden Hochstaudenflur
- Erhalt der Kirschbaumreihe entlang der Sportplatzstraße
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Pflanzgebot für Freiflächen
- Verwendung vorrangig heimischer Gehölze
- Anlage von extensiven Wiesenflächen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal der Rückhaltemulde und von dort dem Vorfluter zugeführt
- auf den privaten Grundstücken ist das Niederschalswasser in Zisternen aufzufangen und der Überlauf in den Regenwasserkanal anzuschließen. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Erhalt der bestehenden Gräben

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten und Fußwegen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer Baumreihe aus Großbäumen entlang der Ring-Erschließungsstraße
- Anlage einer zentralen Grünfläche mit Gehölzpflanzungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung des geplanten Gewerbegebietes:

- Aufbau eines grünordnerischen Gesamtkonzeptes
- Baumüberstellung der Erschließungsstraßen und Eingrünung der öffentlichen Grünflächen
- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

7.5 Eingriffsregelung - Berechnung

7.5.1 Auswirkungen des Vorhabens

Eingriffsgröße:	**21.250 m²**
Festgesetzte GRZ:	**unter 0,35**

Dies entspricht gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Abb. 7 mit einer GRZ ≤ 0,35 einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und somit dem Typ B.

7.5.2 Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Ausgleichsfläche

Die in Anspruch genommenen Flächen sind der Kategorie „Gebiete geringer Bedeutung" (Kategorie I) zuzuordnen. Auf Grund der vielfältigen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird der unterste Faktor der Ausgleichsspanne von 0,2 festgesetzt. Durch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser jedoch, wird dieser Faktor um 0,1 erhöht um diesen Eingriffen in dieses Schutzgut gerecht zu werden. Somit errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf folgendermaßen:

Fläche – Gebiet geringer Bedeutung-, Kategorie I / Typ B:

21.250 qm x 0,3 = 6.375 m²

Ausgleichsfläche gerundet: 6.400 qm

Somit ist für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Flächengröße von 21.250 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 6.400 m² erforderlich.

7.5.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die grünordnerischen Maßnahmen (Anlage einer Rückhaltemulde, öffentliche Grünfläche) als Minimierungsmaßnahme angesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wird durch den Erschließungsträger auf dem eigenen Grundstück FlNr. 1385 der Gemarkung Aholming erbracht (vgl. Ausgleichsbebauungsplan). Den Eingriffen durch Auffüllungen im geplanten Baugebiet wird durch Schaffung von geeignetem Retentionsraum entgegengewirkt. Die Planung der Maßnahme wurde mit der Wasserwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit Bescheid des Landratsamtes 41-641-4/2 Ba/re genehmigt. Der Ausgleichsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen und der Begründung i.d.F.v. 03.06.2008 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch das Aufstellen eines Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Maßnahmen und der Ausweisung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

7.6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

7.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für diese Fläche wurde bereits in den Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Neuplanung optimiert in vielen Bereichen die ehemals angedachte Lösung. Sie stellt eine wesentlich bessere Alternative aus folgenden Gründen dar:

- Reduzierung des Geltungsbereiches im Osten und Herstellung (außerhalb des Geltungsbereiches der Neuplanung) einer öffentlichen Grünfläche mit naturnah gestaltetem Regenrückhalteteich.
- Erhalt der als Biotop kartierten Böschung ohne weitere Nutzungsbelegung als Spielplatz
- Wesentlich günstigere Erschließung (durch die Ringerschließung); alle Baugrundstücken sind gem. den öffentlichen Ausbaustandards der Gemeinde auf öffentlichen Straßen erreichbar; keine schwierigen Erschließungen in zweiter Reihe
- Höherwertige Straßenraumgestaltung durch den öffentlichen Grünstreifen mit Bäumen
- Zentral gelegene, gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Spielplatz auf ebener Fläche
- Optimierte Anzahl an Baugrundstücke gleicher Qualität und gleicher Größe
- Die technisch fragwürdige Versickerung auf dem Gelände wird technisch einwandfrei durch einen Oberflächenwasserkanal gelöst

In der Vergangenheit haben sich mehrere Investoren um die Entwicklung und Neuordnung dieser Fläche bemüht. Die Gemeinde Aholming hat sich für das nun zu Grunde liegende Konzept entschieden, da die die Planung eine zeitgemäße städtebauliche Neuordnung aufweist.

Bild 13 – „planreifer" Bebauungsplanentwurf von 1997, unmaßstäblich

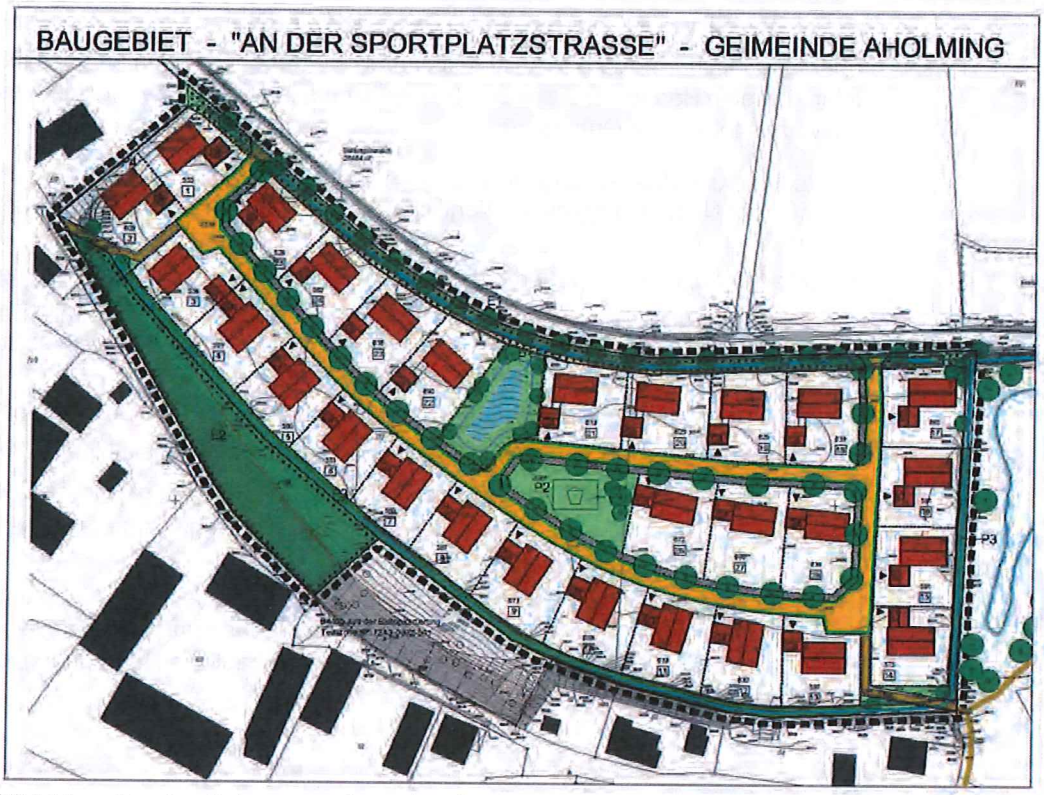


Bild 14 – aktueller Bebauungsplanentwurf unmaßstäblich

7.8 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden auch die Ergebnisse und Stellungnahmen der Fachbehörden des ersten Bauleitplanverfahrens aus dem Jahre 1997-1998 herangezogen. Der tatsächlich vorhandene Bestand wurde aufgenommen und die Bewertung der Schutzgüter auf Grund der Bestanderhebung vor Ort nach dem Leitfaden für die Eingriffregelung vollzogen und der entsprechende Ausgleich ermittelt.

7.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Um negative Auswirkung bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers zu verhindern sind regelmäßig (1x im Jahr) die offenen Gräben auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Ebenso ist das Regenrückhaltebecken mit dem Überlauf zu kontrollieren.

Die zu erhaltenden Einzelbäume entlang der Straße sind alle 3-5 Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls Erhaltungsmaßnahmen (Erhaltungsschnitt) durchzuführen.

Eine Kontrolle der festgesetzten Pflegemaßnahmen für das Biotop sollte einmal im Spätherbst jedes Jahr erfolgen.

7.10 ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und ist von der Lage für eine Wohnbebauung gut geeignet. Für den Bereich des Planungsgebietes existierte ein Bebauungsplan, der bis zur Planreife geführt wurde, jedoch nicht vollzogen wurde. Das Verfahren wurde vollständig durchgezogen und für den Entwurf von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine erheblichen Bedenken angemeldet. Als Grundlage für die Ermittlung des Eingriffes muss auf Grund der fehlenden Rechtskraft, die tatsächliche Situation vor Ort als Abwägungsgrundlage hergenommen werden. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden jedoch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im neuen Konzept wurde der Geltungsbereich verkleinert, die Dichte der Bebauung reduziert und die GRZ auf ≤ 0,35 festgesetzt. Vorgesehen ist die Bebauung der Fläche mit 28 Bauparzellen mit Einzelhausbebauung. Die Erschließungsstraßen sind mit einem öffentlichen Mehrzweckstreifen, überstellt mit einer Baumreihe, versehen. Zentral gelegen wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal einer Rückhaltemulde zugeleitet. Von dort gelangt das Wasser über einen Überlauf vorgereinigt und gedrosselt in den vorhandenen Graben.

Durch den Erhalt des vorhandene Biotops und der Gräben ist der Eingriff in das Schutzgut „Arten- und Lebensraum" gering. Lediglich in das Schutzgut „Wasser" wird durch den hohen Grundwasserstand stark eingegriffen. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und die Erhöhung des Ausgleichsfaktors wird der Ausgleich für den Eingriff in dieses Schutzgut berücksichtigt.

Der erforderliche Ausgleich wird durch den Erschließungsträger auf dem eigenen Grundstück FlNr. 1385 der Gemarkung Aholming erbracht (vgl. Ausgleichsbebauungsplan). Den Eingriffen durch Auffüllungen im geplanten Baugebiet wird durch Schaffung von geeignetem Retentionsraum entgegengewirkt. Die Planung der Maßnahme wurde mit der Wasserwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit Bescheid des Landratsamtes 41-641-4/2 Ba/re genehmigt. Der Ausgleichsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen und der Begründung i.d.F.v. 03.06.2008 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Lärmbelastung durch den in der Nähe liegenden Sportplatz mit einem Mindestabstand von 150 m zur nächstgelegenen Parzelle wird als hinnehmbar eingestuft.

8.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich:	**26464**				**100 %**
P2: öffentliche Grünfläche Spielplatz	640				
P1: öffentliche Grünfläche Regerückhaltemulde	699				
öffentliche Grünfläche Wassergraben Sportplatzstraße 1	133				
öffentliche Grünfläche Wassergraben Sportplatzstraße 2	977				
öffentliche Grünfläche Wassergraben Sportplatzstraße 3	108				
Summe öffentliche Grünflächen			**2557**	**m²**	**9,66 %**
E2: private Grünfläche aus Biotop Nr.:7243-0072-001	2089				
P3: private Gründfläche mit Rasenmulde 1, Süd	813				
P3: private Gründfläche mit Rasenmulde 2, West	217				
Summe private Grünflächen			**3119**	**m²**	**11,8 %**
Straßenfläche Erschließungsstraßen	2514				
Begleitender Grünstreifen 1 zur Straße	257				
Begleitender Grünstreifen 2 zur Straße	55				
Begleitender Grünstreifen 3 zur Straße	511				
Summe öffentliche Straßen incl. Grünstreifen			**3337**	**m²**	**12,6 %**
Fußweg 1 mit Begleitgrün	148				
Fußweg 2 mit Begleitgrün	276				
Summe öffentliche Fußwege incl. Grünstreifen			**424**	**m²**	**1,6 %**
Parzelle 1	554				
Parzelle 2	623				
Parzelle 3	554				
Parzelle 4	561				
Parzelle 5	560				
Parzelle 6	551				
Parzelle 7	560				
Parzelle 8	587				
Parzelle 9	673				
Parzelle 10	658				
Parzelle 11	633				
Parzelle 12	632				
Parzelle 13	587				
Parzelle 14	571				
Parzelle 15	581				
Parzelle 16	581				
Parzelle 17	665				
Parzelle 18	633				
Parzelle 19	629				
Parzelle 20	625				
Parzelle 21	613				
Parzelle 22	690				
Parzelle 23	616				
Parzelle 24	562				
Parzelle 25	528				
Parzelle 26	672				
Parzelle 27	690				
Parzelle 28	638				
Summe Nettobauland			**17027**	**m²**	**64,34 %**
Summe Geltungsbereich	**26464**		**26464**	**m²**	**100 %**
Durchschnittliche Parzellengröße	608	m²			

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Gemeinde Aholming fallen bezüglich der Baugebietsausweisung **keine** zusätzlichen Erschließungskosten an.

10. NACHFOLGELASTEN

Der Gemeinde Aholming entstehen durch die Bebauung des Planungsgebietes voraussichtlich keine zusätzlichen Folgekosten. Es sind ausreichende Kapazitäten der entsprechenden Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Im Zuge der Beteiligung der Bürger am Bauleitverfahren wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die von den Trägern angeführten Hinweise wurden im Bauleitverfahren berücksichtigt.

Den schwerwiegenden Bedenken der Wasserwirtschaft bezüglich der geplanten Auffüllung im Poldergebiet wurde einvernehmlich abgeholfen:

Mit Bescheid vom 02.12.2008 des Landratsamtes Deggendorf /Umweltschutz, Zeichen 41-641-4/2 Ba/re wurde der Antrag des Herrn Ludwig Feilmeier (Erschließungsträger) auf Herstellung von Retentionsraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1385 der Gemarkung Aholming als Ausgleich für den verloren gegangenen Retentionsraum durch die geplanten Auffüllungen im Baugebiet „An der Sportplatzstraße" mit den im Bescheid genannten Auflagen und Bedingungen genehmigt.
In dem durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren wurden
a) das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
b) die Gemeinde Aholming und
c) der Fachreferent für Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Deggendorf
gehört.
Einwendungen wurden nicht mehr erhoben.

Der rechtsverbindliche Bescheid liegt als Abdruck der Gemeinde vor.

12. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming fasste in seiner Sitzung am 11.12.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „An der Sportplatzstraße".
Gleichzeitig wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 10 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte durch Anschlag am 15.12.2006.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung erfolgte in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 26.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag am 26.02.2007.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB):
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.02.2007 mit Fristsetzung einen Monat.

4. Der Abwägungsbeschluss sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung
Der Abwägungsbeschluss sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung erfolgten am 23.04.2007.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F.v. 23.04.2007 erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.08.2007 in der Zeit vom 17.08.2007 bis einschließlich 18.09.2007.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB):
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf i.d.F.v. 23.04.2007 erfolgte mit dem Schreiben vom 10.08.2007 (Frist 1 Monat).

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB):
In seiner Sitzung am 27.04.2009 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Aholming den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.04.2009 als Satzung.

Aholming, den 28.04.2009

Martin Betzinger,
Erster Bürgermeister

8. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10:

Mit Bescheid des Landratsamtes Deggendorf vom 09.07.2009 Nr.: 40-6100/111 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10 genehmigt.

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 15. SEP. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Aholming zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Aholming, den 15. SEP. 2009

Martin Betzinger,
Erster Bürgermeister

Datum:
geändert:
Ausfertigung i.d.F.v. 27.04.2009,

Vorentwurf vom 11.12.2006
Entwurf 23.04.2007, geä. 27.04.2009

Hans Köckeis, Architekt

ARCHITEKTURBÜRO
Hans Köckeis, Hans-Holbein-Str. 23
94469 Deggendorf; Tel.: 0991/28393
Fax.: 0991/28394, e-Mail: h.koeckeis@t-online.de

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitektur, Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach; Tel.: 09903/9510040
Fax.: 09903/2641, e-Mail: info@jocham-kellhuber.de