

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Tabertshausen - West IV“**

**Gemarkung Aholming**



Fassung vom 26.09.2016

Gemeinde Aholming  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **Inhalt**

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	5
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) .....	5
1.1.2.	Örtliche Planungen .....	6
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	6
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	7
1.1.3.1.	Anlass der Planung .....	7
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung .....	7
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung .....	7
1.1.3.4.	Infrastruktur .....	9
1.2.	Beschreibung des Plangebietes .....	10
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	10
1.2.2.	Gelände.....	11
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	11
1.2.4.	Planerische Vorgaben .....	11
1.2.5.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	11
1.2.5.1.	Städtebauliches Konzept .....	11
1.2.5.1.1.	Bauliche Nutzung.....	11
1.2.5.1.2.	Auswirkungen der Planung .....	12
1.2.5.1.3.	Verkehrerschließung .....	12
1.2.5.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	12
1.2.6.	Immissionsschutz .....	13
1.3.	Umweltbericht .....	14
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	14
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	14
1.3.1.2.	Baugesetzbuch .....	14
1.3.2.	Allgemeines .....	14
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	14
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	17
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	17
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung.....	27
1.3.5.2.	Ausgleich .....	28
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	31
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	31
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31

2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	33
2.1.	Textliche Festsetzungen .....	33
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	33
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	33
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	33
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	33
2.1.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	33
2.1.2.2.	Anzahl der Wohneinheiten .....	33
2.1.2.3.	Abstandsflächen .....	33
2.1.2.4.	Geschosszahl .....	33
2.1.3.	Gebäudegestaltung .....	33
2.1.3.1.	Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich .....	33
2.1.3.2.	Gebäudeform .....	34
2.1.3.3.	Stellung der baulichen Anlagen .....	34
2.1.3.4.	Dachform und Dachdeckung .....	34
2.1.3.5.	Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel .....	35
2.1.3.6.	Fassadengestaltung .....	35
2.1.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	36
2.1.5.	Garagen/Stellplätze .....	36
2.1.6.	Geländeveränderung im Planungsgebiet .....	37
2.1.7.	Einfriedungen .....	37
2.1.8.	Sichtdreiecke .....	37
2.1.9.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft .....	37
2.1.9.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück .....	37
2.1.9.2.	Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen .....	37
2.1.9.3.	Schmutzwasser .....	38
2.1.9.4.	Wassergefährdung .....	38
2.1.9.5.	Brauchwassernutzung .....	38
2.1.9.6.	Wasserversorgung .....	38
2.1.9.7.	Lage im Eingedeichten Gebiet .....	38
2.1.9.8.	Grundwasserverhältnisse .....	39
2.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung .....	40
2.1.10.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen .....	40
2.1.10.2.	Zu verwendende Gehölze .....	40
2.1.10.3.	Unzulässige Pflanzenarten .....	41
2.1.10.4.	Öffentliche Grünflächen .....	41
2.1.10.4.1.	Baumpflanzungen .....	41
2.1.10.4.2.	Straßenbegleitgrün/Parkplätze .....	41
2.1.10.4.3.	Extensiv genutztes Grünland .....	42
2.1.10.5.	Private Grünflächen .....	42
2.1.10.5.1.	Baumpflanzungen .....	42
2.1.10.5.2.	Ortsrandeingrünung .....	42
2.1.10.6.	Grenzabstände .....	42
2.1.10.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	42
2.1.10.8.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens .....	42
2.1.10.9.	Energieversorgung .....	42
2.1.10.10.	Ausgleich .....	43
2.1.11.	Bodendenkmäler .....	44
2.1.12.	Löschwasser .....	45
2.1.13.	Brandschutz .....	45

2.1.14.	Immissionsschutz .....	46
2.1.15.	Leitungsrecht .....	46
2.1.16.	Freihaltezone .....	46
2.1.17.	Müllentsorgung .....	46
2.2.	Textliche Hinweise .....	47
2.2.1.	Landwirtschaft .....	47
2.2.2.	Verunreinigungen des Untergrundes .....	47
2.2.3.	Telekommunikationsleitungen .....	47
2.2.4.	Behindertengerechter Ausbau .....	47
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	48
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:500) .....	48
3.2.	Festsetzungsplan (M 1:1000) .....	48
3.3.	SCH1310-046 Verkehrslärm Revision 2 .....	48
3.4.	S1607041 Schalltechnischer Bericht .....	48

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



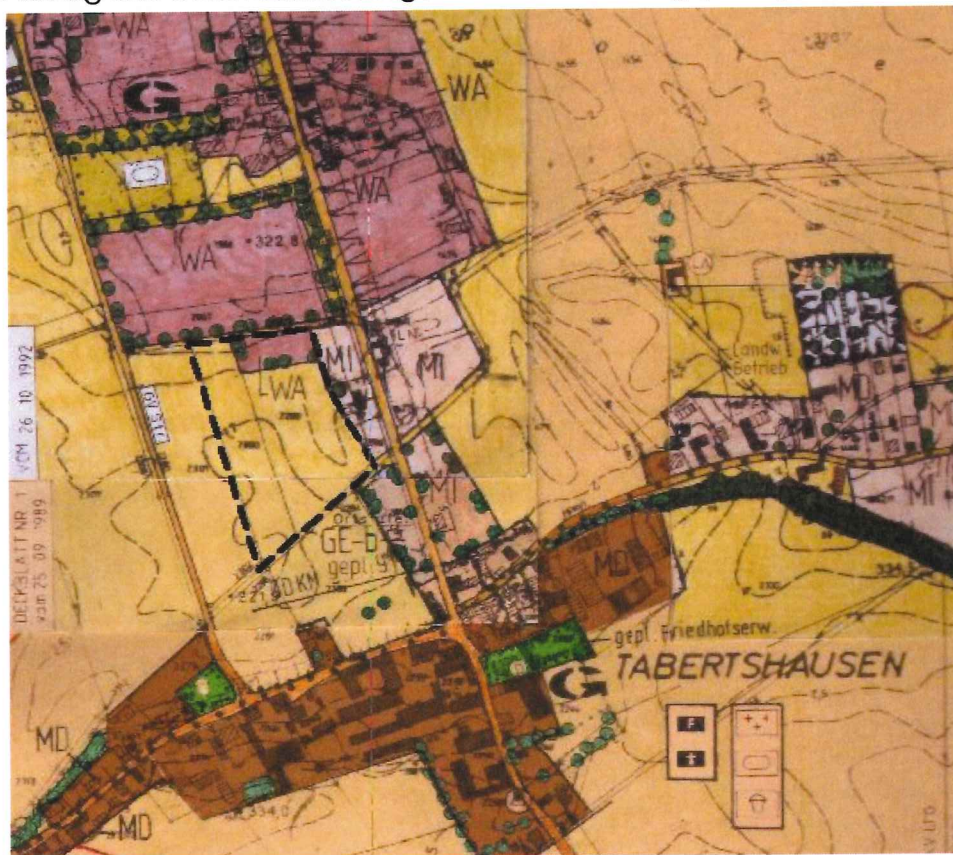
1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft und im Nord-Osten entlang der St.-Kilian-Str. als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit nur für eine Teilfläche gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 13 in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Im Norden grenzt bereits ein allgemeines Wohngebiet an. Im Osten befindet sich ein Mischgebiet.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren. Die Rückhalte mulde soll naturnah mit flachen Böschungen ohne technische Befestigungen ausgeführt werden, so dass sich ein naturnaher Bereich entwickeln kann. Durch die naturnahe Ausführung entsteht eine Verbesserung zum jetzigen Zustand im Hinblick auf die Biotopstruktur.

### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

#### 1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 22.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Tabertshausen - West IV“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl.Nr. 2299 und Fl.Nr. 2300 in der Gemarkung Aholming. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft und im Nord-Osten als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der notwendige Ausgleich wird teilweise vom Ökokonto der Gemeinde Aholming abgebucht. Die Ausgleichsflächen befinden sich somit innerhalb des Geltungsbereiches und auf den Flurnummern Fl.Nr. 996 und Fl.Nr. 996/1 (Gemarkung Aholming).

#### 1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich im Nord-Osten als allgemeines Wohngebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 13 geändert.

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

Auf der zukünftigen Ausgleichsfläche (Fl.Nr 996 und Fl.Nr. 996/1, Gmk. Aholming) wurde eine extensive Wiesenfläche angelegt. Dies geschah im Zuge der Ausgleichsschaffung für das Baugebiet Tabertshausen West – III. Auch Flächen für den Ausbau der DEG 21 und DEG 29 wurden hier erbracht. 6.892 m<sup>2</sup> Fläche stehen für weitere Baumaßnahmen noch zur Verfügung. Die Pflege ist bereits durch die vorhergegangenen Planungen festgesetzt.

#### 1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

##### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Die Ausweisung rundet nach Westen den vorgesehenen Ortsrand durch Einzelhausbebauung ab. Die bestehende Zäsur zwischen Neubaugebieten und dem Altort wird weiter gefüllt, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Als Abstandsfläche zu den landwirtschaftlichen Betrieben im Altort (MD) bleibt die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Grabens erhalten. In diese Richtung werden aufgrund der vorhandenen Strukturen keine Erweiterungen mehr stattfinden.

Zudem ergibt sich aufgrund der Hochwasserberechnungen ein Abstand zum Graben (und somit auch zu den landwirtschaftlichen Betrieben) welcher als Grünfläche ausgestaltet wird. In den Hochwasserbereich wird nicht durch bau-

liche Anlagen eingegriffen. Aufschüttungen dürfen ebenso wenig in diesem Bereich stattfinden.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches entsteht eine Ortsrandeingrünung. Städtebaulich wäre die Ausweisung auch auf dem westlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 2301) wünschenswert gewesen, um eine klare Abtrennung zur landwirtschaftlichen Fläche zu erhalten. Da die Flächen nicht verfügbar sind, bleibt sie für zukünftige Erweiterungen vorbehalten.

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. Ein Kinderspielplatz befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Straße Am Anger.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist westlich der Plattlinger Straße (Staatsstraße St2124) gelegen auf welche er über die St.-Kilian-Straße auch verkehrlich angebunden wird. Im Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Südlich des geplanten Geländes befindet sich ein Graben welchem landwirtschaftliche Fläche und in ca. 100 m das Dorfgebiet folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur St.-Florian-Straße an. An dieser befindet sich eine Heckenstruktur, welche das Wohngebiet ebenso in westliche Richtung abschirmt. Hinzu kommt das in ca. 300 m befindliche Waldstück. Im Osten befindet sich das Mischgebiet an der Plattlinger Straße. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

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

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 24 Parzellen (6 davon Doppelhausparzellen, welche auch zu drei Einzelhausparzellen zusammengefasst werden können) durch eine Stichstraße von der St.-Kilian-Straße erschlossen. Die Stichstraße wird als Ringstraße ausgeführt, sodass Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können.

Somit ergeben sich kaum merkliche Veränderungen auf den angrenzenden Straßen. Es ist vorgesehen einen Fuß- und Radweg südlich auf die Plattlinger Straße zu führen, um die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes zu verbessern. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Mehrzweckstreifen, welcher das Parken ermöglicht vorgesehen.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.



1.1.3.4. Infrastruktur

Standortvorteil der Gemeinde Aholming und für den Bereich Tabertshausen an der Plattlinger Straße für die Errichtung von Wohnhäusern ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Staatsstraße St2124, Bundesstraße B 8) und die kurzen Wege innerhalb des Ortsteiles. Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsmitte gelegene Bushaltestelle gegeben.

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

Die Kindertageseinrichtungen der Gemeinde fassen insgesamt 95 Plätze. Hier von sind derzeit ca. 65 Plätze belegt. Auch diese besitzen somit ein Ausreichendes Fassungsvermögen, was die Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung unterstreichen.

**24. Kindertageseinrichtungen seit 2009**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2009	1	80	71	10	53	8	—	11
2010	1	80	70	8	53	9	—	9
2011	1	80	68	6	48	14	—	11
2012	1	80	54	4	47	3	—	6
2013	1	80	60	1	54	5	—	13
2014	1	95	65	8	47	10	—	13

Statistik Kommunal 2014

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  
 →  $4,2 \times 15 \times 6 \text{ m}^2 = 378 \text{ m}^2$

- Gesamtfläche : Mitglieder der Kirchengemeinde = anzusetzende Friedhoffläche je Kirchenmitglied

→  $378 \text{ m}^2 : 600 = 0,63 \text{ m}^2$

Mitglieder der Kath. Kirchengemeinde Tabertshausen lt. Pfarramt: 600

Sterbefälle in den letzten 5 Jahren: 21, davon 2 Urnenbestattungen

Ruhefrist :15 Jahre

Grabfläche im gemeindlichen Teil: 260,40 m<sup>2</sup>

Im Bereich Tabertshausen wurde der Friedhof vor kurzem erweitert.

Im gemeindlichen Friedhof sind derzeit noch 330 Belegungsmöglichkeiten (davon 93 Urnenplätze) frei. Das liegt an Doppel- und Familiengräber bei denen Tieferlegungen möglich sind.

Außerdem ist noch ein kirchlicher Friedhof vorhanden auf dem auch laufend Bestattungen durchgeführt werden. Somit sind ausreichend Ruhestätten im Gemeindebereich 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 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, im Zentrum des Ortsteiles Tabertshausen der Gemeinde Aholming nahe der Staatsstraße 2124 zwischen Plattling und Eichendorf. Über die Staatsstraße steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Südlich des geplanten Geländes befindet sich ein Graben, welchem landwirtschaftliche Fläche und in ca. 100 m das Dorfgebiet folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur St.-Florian-Straße an. An dieser befindet sich eine Heckenstruktur, welche das Wohngebiet ebenso in westliche Richtung abschirmt. Hinzu kommt das in ca. 300 m befindliche Waldstück. Im Osten befindet sich das Mischgebiet an der Plattlinger Straße. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Ein Teil des Ausgleichs bildet die Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Graben im Süden, womit gleichzeitig eine Eingrünung erfolgt. Weitere Ausgleichsflächen befinden sich auf Fl.Nr. 996 und Fl.Nr. 996/1 der Gemarkung Aholming (extensiv genutztes Grünland).



Bayernatlas

#### 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine fast ebene Fläche. (ca. 317,00 m ü.NN). Entlang der Südgrenze verläuft ein wasserführender Graben.

#### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche verwendet. Im Süden grenzt ein wasserführender Graben an.

#### 1.2.4. Planerische Vorgaben

Zum im Süden befindlichen Graben sollte ein Abstand eingehalten werden um mögliche Stoffeinträge zu minimieren. Außerdem befindet sich im süd-westen des Areal ein faktisches Überschwemmungsgebiet (2D-Berechnung Ingenieurbüro Geoplan). Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Es sind keine weiteren Aussagen beinhaltet. Die Planungen sehen in diesem Bereich die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen (Geländeabtrag) vor, ohne dass Geländeerhöhungen stattfinden. Ebenso sind Gartenflächen ohne Nebenanlagen zulässig.

#### 1.2.5. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1.2.5.1. Städtebauliches Konzept

##### 1.2.5.1.1. 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 24 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 1.312 m<sup>2</sup> bis 341 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Aholming zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an die Staatsstraße St2124 angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage.

#### 1.2.5.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einem im Flächennutzungsplan vorgesehenem allgemeinem Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche ein Gebiet für Einzelhausbebauung entwickelt. Das Gebiet wird über die St.-Kilian-Straße durch eine Stichstraße erschlossen.

Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.

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

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

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

#### 1.2.5.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die St.-Kilian-Straße (Stichstraße mit Ringerschließung), welche mittig zwischen St.-Florian- und Plattlinger Straße erfolgt.

#### 1.2.5.1.4. 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 (St.-Kilian-Straße) 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 des Gebäudes erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

### **Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche und der privaten Flächen wird gesammelt und der anzulegenden Rückhalteeinrichtungen zugeführt. Niederschläge der Stellflächen sollen durch die durchlässige Bauweise Großteils versickert werden. Falls möglich sind mindestens 3 m<sup>3</sup> fassenden Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Aholming. Eine Wasserleitung verläuft unter der St.-Kilian-Straße.

### **Stromversorgung**

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

#### 1.2.6. Immissionsschutz

##### **LÄRM:**

Auf den Parzellen 5 und 6 ist grundsätzlich eine günstige Orientierung des Gebäudes sowie der Aufenthaltsräume vorzunehmen:

- Aufenthaltsräume nach Möglichkeit nicht mit Orientierung zur Staatsstraßenseite
- Orientierung der Gebäude zur Abschirmung von Freiplätzen (Terrasse, Balkon)

Aus lärmschutztechnischer Sicht sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen der Parzellen 5 und 6 auf staatsstraßenzugewandter Hausseite, zumindest Nachts, nicht zum Lüften geeignet, da auch ein nur teilweise offenes Fenster zu Überschreitungen im Innenraum (Innenraumpegel) führt. Fenster von ruhebedürftigen Räumen sind dort daher so anzuordnen, dass eine Belüftungsmöglichkeit auf der schallabgewandten Seite besteht.

Alternativ sind, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf staatsstraßenzugewandter Seite bzw. mit direkter Sichtverbindung zur Straße mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen und zu notwendigen Lüftungszwecken eine fensterunabhängige Lüftung vorzuhalten (vgl. SCH1310-046 Verkehrslärm Revision 2 im Anhang).

##### **GERUCH:**

Der Mindestabstand zwischen angenommenen Emittenten (Zentrum Hofstelle) und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollte gemäß der Stellungnahme Geruch (im Anhang der Flächennutzungsplanänderung) 186 m nicht unterschreiten. Aufgrund der südlichen öffentlichen Grünfläche kann dieser Abstand eingehalten werden, so dass die Anforderungen gem. VDI 3894 eingehalten werden.

Das Emissionszentrum wurde im Zentrum der Hofstelle angenommen, da die Lage aller Emissionsschwerpunkte nicht ausreichend bekannt ist. Um dennoch auf

der sicheren Seite (ausreichender Abstand) zu rechnen wurde auf den berechneten Abstand ein Zusatzabstand (dr) von 25 m gewählt. Faktisch wird der Emissionsschwerpunkt somit an die Grundstücksgrenze gelegt.

### 1.3. Umweltbericht

#### 1.3.1. Rechtliche Grundlagen

##### 1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

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

##### 1.3.1.2. Baugesetzbuch

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

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

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

#### 1.3.2. Allgemeines

##### 1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich (21.784 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, im Zentrum des Ortsteiles Tabertshausen der Gemeinde Aholming. Über die Staatsstraße St2124 (Plattling – Eichendorf) steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Südlich des geplanten Geländes befindet sich ein Graben welchem landwirtschaftliche Fläche und in ca. 100 m das Dorfgebiet folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur St.-Florian-Straße an. An dieser befindet sich eine Heckenstruktur, welche das Wohngebiet ebenso in westliche Richtung abschirmt. Hinzu kommt das in ca. 300 m befindliche Waldstück. Im Osten befindet sich das Mischgebiet an der Plattlinger Straße. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Ein Teil des Ausgleichs bildet die Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Graben im Süden, womit gleichzeitig eine Eingrünung erfolgt. Weitere Ausgleichsflächen befinden sich auf Fl.Nr. 996 und Fl.Nr. 996/1 der Gemarkung Aholming (extensiv genutztes Grünland).

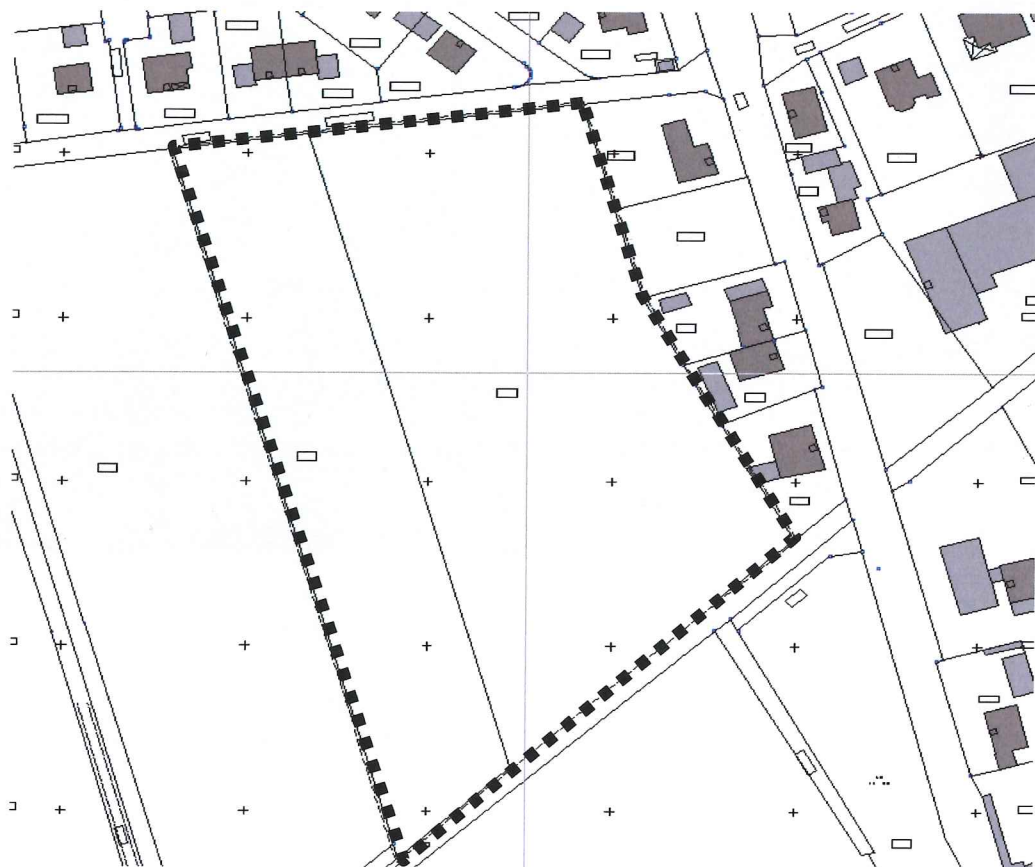


Bayernatlas

Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)





### 1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

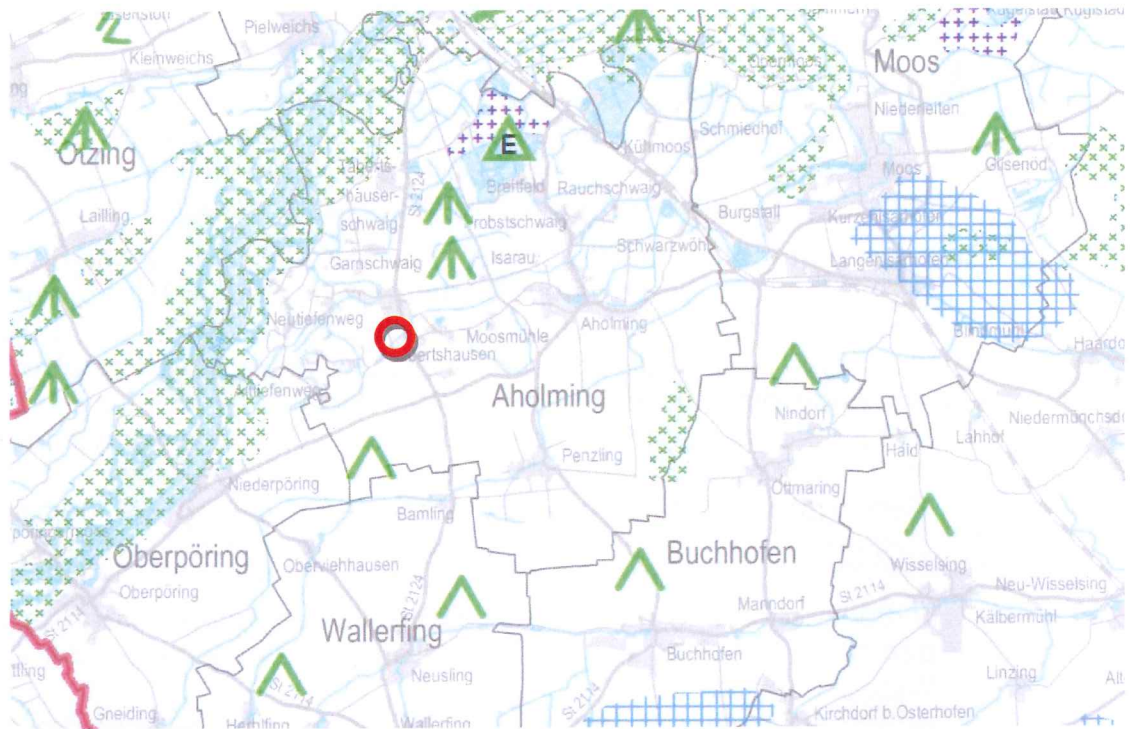
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- 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 Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (kein Eingriff durch bauliche Anlagen oder Aufschüttungen)
- 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.

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für die Landwirtschaft

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

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

**A. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine ebene Ackerfläche. Auf dem Flurstück ist im Nord-Osten bereits ein allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Südlich des geplanten Geländes befindet sich ein Graben mit begleitendem Saum (teilweise Schilfbestand, Biotopkartierung), welchem landwirtschaftliche Fläche und in ca. 100 m das Dorfgebiet folgt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche bis zur St.-Florian-Straße an. An dieser befindet sich eine Heckenstruktur, welche das Wohngebiet ebenso in westliche Richtung abschirmt. Hinzu kommt das in ca. 300 m befindliche Waldstück. Im Osten befindet sich das Mischgebiet an der Plattlinger Straße. Biotop- oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen befinden sich nicht in der näheren Umgebung.



Blick von der Plattlinger Straße nach Nord-Westen

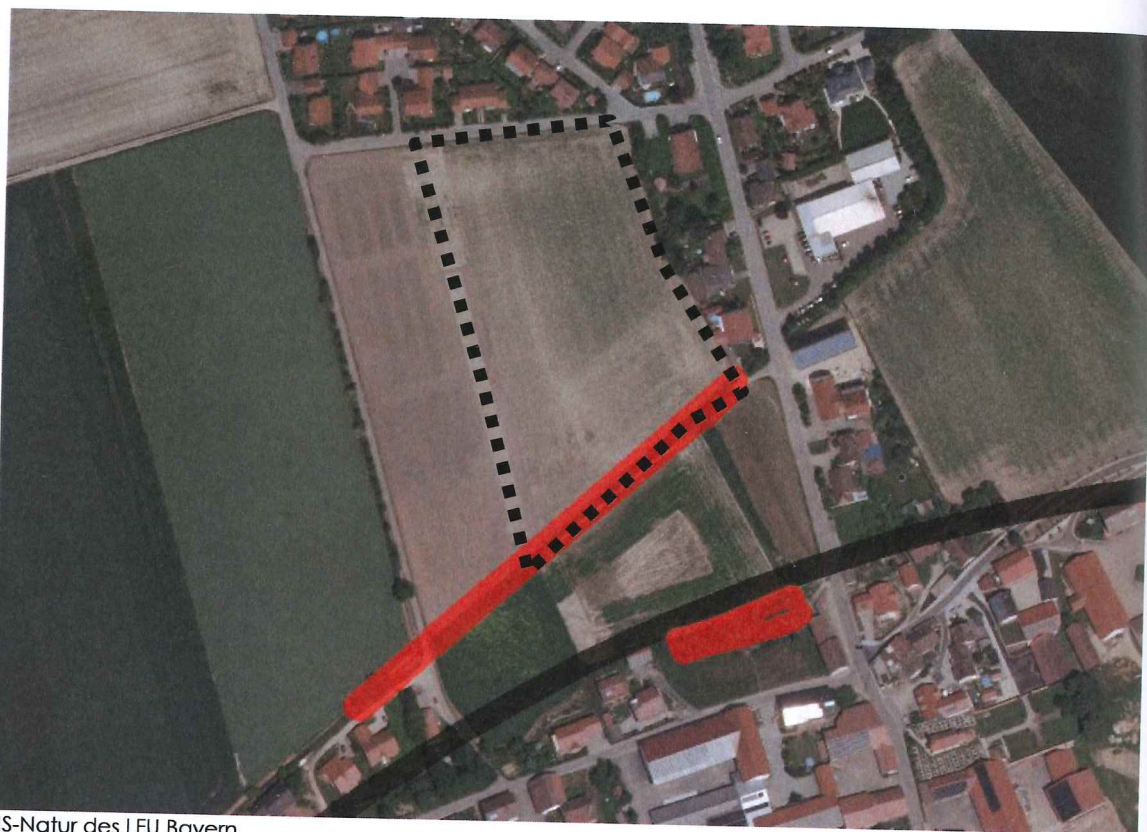
Die Biotopkartierung des Grabens sagt folgendes aus:

7243-1115-013

Die intensiv ackerbaulich genutzte Isaniederniederung wird von einem vielgliedrigen Grabennetz durchzogen. Die Gräben werden meist von einem schmalen Ufersaum (häufig Schilfröhricht) begleitet und sind meist deutlich eingetieft und mit Nährstoffeigern durchsetzt.

13, 15

Artenarmer Schilfstreifen an kleinem Graben (Sohlbreite und -tiefe 1m).



FIS-Natur des LFU Bayern

Die Potentielle Natürliche Vegetation ist als Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerfläche

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Untere Isar oberhalb Muendung“, „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ in 600 m Entfernung, kleinflächig an Hangflächen).

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

Auswirkungen:

Baubedingt

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

Anlagenbedingt

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

Nutzungsbedingt

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden Heckenbereich)

Ergebnis:

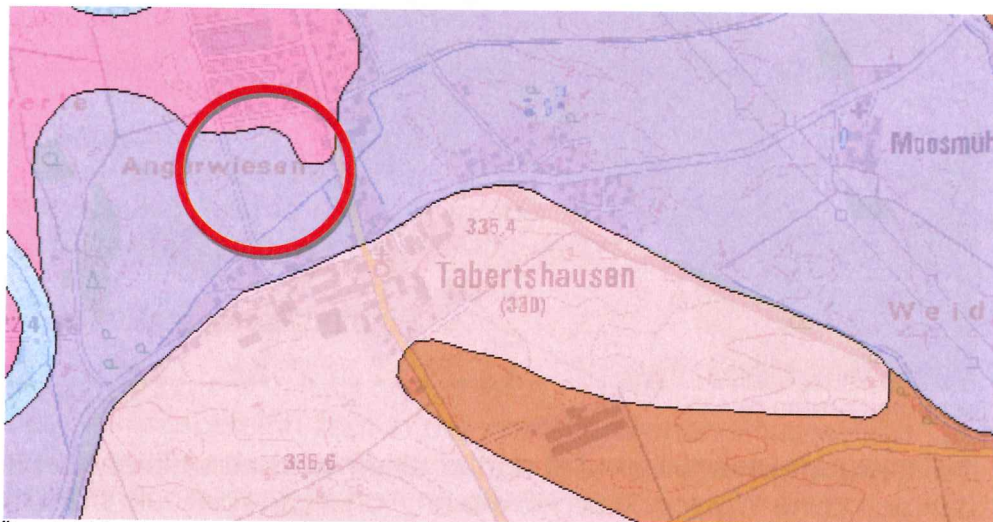
Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Anlage von Grünflächen angrenzend an den Graben entstehen hier sogar Aufwertungen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

**B. Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der Raumeinheit Dungau zuzuordnen. Die Fläche liegt in der Untereinheit des unteren Isartales und der Isarmündung. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der Geltungsbereich entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis - schluffkies (Schotter und im weiteren Bereich aus fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) ger. verbr. aus Talsediment; meist tiefreichend humos.

Durch die derzeitige Ackerntzung ist der Boden stark beansprucht und nicht geschützt.



Übersichtsbodenkarte Bayern (www.bis.bayern.de)

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung (35 %) vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen).

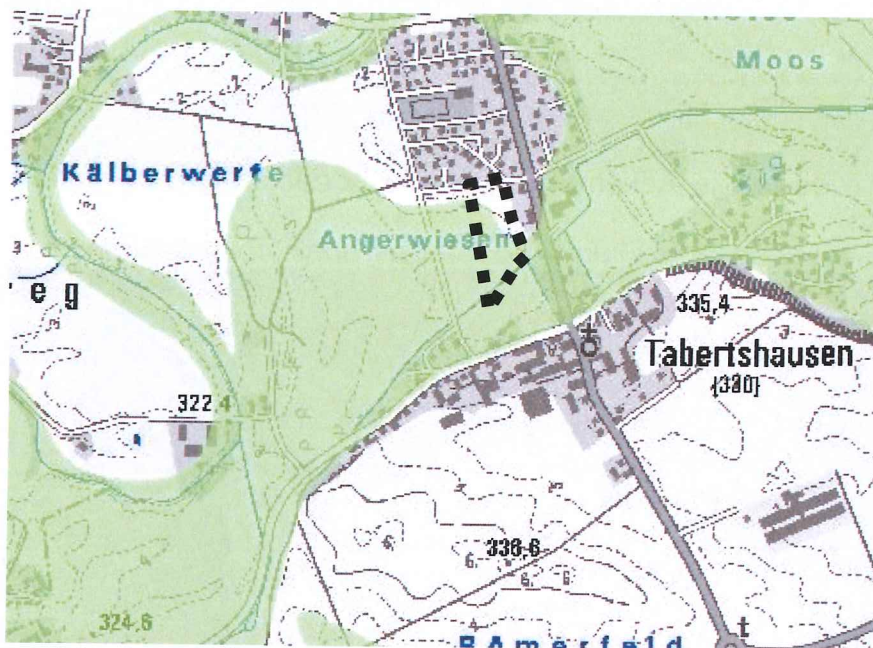
Ergebnis:

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

### C. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Als Oberflächengewässer ist im Planungsgebiet der südlich verlaufende Graben zu nennen. Bei einer 2D-Hochwasserberechnung ergab sich für den südlichen Bereich ein Überschwemmungsgebiet. In dieses wird nicht durch bauliche Anlagen oder Aufschüttungen eingegriffen. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) der Isar. Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, das vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis durch bauliche Anlagen geschützt ist. Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) kann das Gebiet aber überflutet werden. Mit der Genehmigung von Vorhaben ist kein Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagen der Anlagen begründet. Das Grundwasser ist den Grundwasserkörpern Inn Nord-West und Tiefengrundwasserkörper Thermalgrundwasser zugeordnet.



geodaten.bayern.de

Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Gebiet. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser und den angrenzenden Graben auswirken.

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt. Um dem Hochwasserschutz gerecht zu werden, werden spezifische Aussagen in die textlichen Festsetzungen mit auf-

genommen. In das Überschwemmungsgebiet des Grabens wird nicht eingegriffen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering/mittel einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

**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 nahe der Plattlinger Straße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage im Ortszusammenhang 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 Haupteinheit „Dungau“. Die Untereinheit wird als „Unteren Isartal und Isarmündung“ bezeichnet, an dessen östlicher Kante das Bearbeitungsgebiet liegt.

Die intensive Landwirtschaft und der Abbau von Kies prägen das Landschaftsbild dieser Einheit. Naturnahe Lebensräume befinden sich nur noch inselartig inmitten von Äckern oder stark gedüngten Wiesen (Grabenverläufe, Heckenstrukturen).

Die Fläche selbst ist im Norden, Osten und mit etwas Abstand im Süden von Bebauung umgeben. Hin zum Altort des Ortsteiles Tabertshausen befindet sich eine steile Hangkante.

Prägende Gehölze oder weitere Vegetationsstrukturen sind im Geltungsbereich nicht zu finden. An der St.-Florian-Straße befindet sich eine Heckenstruktur in ca. 70 m Entfernung. In 300 m Entfernung ist in dieser Richtung ein kleines Waldstück zu finden.



Blick von der St.-Kilian-Straße nach Süd-Westen

Im Westen entsteht durch festgesetzte Pflanzungen auf den Privatgrundstücken eine gute Eingrünung.

Im Süden wird auf der Pufferfläche hin zum Grabenverlauf ebenso eine Eingrünung erfolgen.

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

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso sind entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen zur Durchgrünung vorgesehen.

#### 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 Heckenstrukturen im Norden grenzen das Gebiet gut in diese Richtung ab.

#### Ergebnis:

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

### **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

#### **Erholung**

##### Beschreibung:

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

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.



Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen. Durch den geplanten Fuß- und Radweg entsteht eine neue, attraktive Wegeverbindung.

Ergebnis:

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

**Lärm**

Beschreibung:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die nahe Plattlinger Straße ist mit gewissen Vorbelastungen des Gebietes zu rechnen.

Auswirkungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belastungen durch die Plattlinger Straße betrachtet (SCH1310-046 Verkehrslärm Revision 2 im Anhang). Aufgrund des Abstandes des Großteils des Areals zur Plattlinger Straße sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Für die Parzellen 5 und 6 sind aufgrund des geringen Abstandes Vorkehrungen zu treffen, womit die Richtwerte eingehalten werden können. Zudem wurde von Seiten der Gemeinde in einem Gutachten geprüft (in der Gemeindeverwaltung einsehbar) ob es durch die Verkehrsanbindung an bestehenden Anwesen zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte kommt, was ausgeschlossen werden konnte.

Ergebnis:

Aufgrund des Abstandes zur Staatsstraße des Großteils des Gebietes ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

**Geruch**

Beschreibung:

Im Umfeld des Gebietes befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Betriebe. An einer Hofstelle wird derzeit eine Schweinemast betrieben.

Auswirkungen:

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Belastungen durch den Mastbetrieb betrachtet (Stellungnahme Geruch im Anhang der Flächennutzungsplanänderung).

Der Mindestabstand zwischen angenommenen Emittenten (Zentrum Hofstelle) und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollte gemäß der Stellungnahme Geruch 186 m nicht unterschreiten.

Das Emissionszentrum wurde im Zentrum der Hofstelle angenommen, da die Lage aller Emissionsschwerpunkte nicht ausreichend bekannt ist. Um dennoch auf der sicheren Seite (ausreichender Abstand) zu rechnen wurde auf den berechneten Abstand ein Zusatzabstand ( $d_r$ ) von 25 m gewählt. Faktisch wird der Emissionsschwerpunkt somit an die Grundstücksgrenze gelegt.

Ergebnis:

Aufgrund der südlichen öffentlichen Grünfläche kann dieser Abstand eingehalten werden, so dass die Anforderungen gem. VDI 3894 eingehalten werden. Es ergeben sich somit lediglich geringe Auswirkungen aufgrund der Angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Anlage des Baugebietes ergeben sich keine Auswirkungen.

**G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

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

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und auch keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Allerdings befinden sich im Umgriff von Tabertshausen einige Bodendenkmäler, die sich zumindest teilweise in das Planungsgebiet hinein erstrecken können. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Pfarrkirche St. Kilian.

Baudenkmal	
Nummer	101684
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Kilian
Funktion	Filialkirche, Saalkirche, katholische Kirche
Adresse	Eichendorfer Straße 1
Beschreibung	Kath. Filialkirche St. Kilian, spätromanischer barockisierter Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, 13. Jh., im 17. Jh. umgestaltet; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-2-71-111-12



<http://geoportal.bayern.de>

Auswirkungen:

Die Pfarrkirche St. Kilian wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Nähe zum oben genannten Bodendenkmal und der Vermutung von möglichen Denkmalvorkommen war eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die notwendigen Sondagen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Kreisarchäologie vor.

Ergebnis:

Um Klarheit über die bodendenkmalpflegerische Situation zu erhalten, waren zwingend bauvorgreifende Sondagen oder ein flächiger Oberbodenabtrag erforderlich.

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

## **H. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

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

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen. Im Hinblick auf den angrenzenden Graben sind Verbesserungen zu erwarten.

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

#### **1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung**

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

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung.
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Baumpflanzungen am Mehrzweckstreifen)
- Mehrzweckstreifen wasserdurchlässig
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten.
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich bzw. Ableitung in den Graben
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Pufferflächen zum bestehenden Graben
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**  
Flurnummer: 2299, 2300  
Gemarkung: Aholming  
Größe: 21.783 m<sup>2</sup>  
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Flächen des Geltungsbereiches:

**Fläche Süd-West (Abgrenzung wassersensibler Bereich)**

<b>Nutzung</b>
Ackerfläche

Einstufung der anderen Schutzgüter:

Boden: Kategorie II-III

Wasser: Kategorie II

Klima und Luft: Kategorie I

Landschaftsbild: Kategorie I

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen die Schutzgüter im Durchschnitt in Kategorie I-II.

**Ausgleichsbedarf:**

(gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Fläche des Wohngebietes x Ausgleichsfaktor

$$8.157 \times 0,5 = 4.079 \text{ m}^2$$

**Fläche Nord-Ost**

<b>Nutzung</b>
Ackerfläche

Einstufung der anderen Schutzgüter:

Boden: Kategorie I

Wasser: Kategorie II

Klima und Luft: Kategorie I

Landschaftsbild: Kategorie I

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen die Schutzgüter im Durchschnitt in Kategorie I.

**Ausgleichsbedarf:**

(gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Fläche des Wohngebietes x Ausgleichsfaktor

$$9.389 \times 0,3 = 2.817 \text{ m}^2$$

### Flächen ohne negativen Eingriff

Flächen der Ausgleichsfläche/Ackerrandstreifen/Sickermulde 4.237 m<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 6.896 m<sup>2</sup>.

E1:

Magerwiese/Heckenpflanzung/Einzelbaumpflanzungen

Auf bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen (3.925 m<sup>2</sup>) werden im Zuge der Maßnahme Grünflächen angelegt. In den Bereichen soll in den ersten zwei Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) angebaut und im 3. Jahr eine Ansaat mit autochthonem Mähgut bzw. Heudrusch durchgeführt werden. Die Grünfläche soll durch einige autochthone Einzelbäume (*Fraxinus excelsior*; Hochstämme: 3xv, 18-20 cm, mit Ballen) und Heckenpflanzungen (3-5-reihig, gemäß der Pflanzliste der Festsetzungen) ergänzt werden. Das Druschgut ist aus autochthonen Primärbiotopen innerhalb der Gemeinde Aholming oder direkt angrenzender Gemeinden zu gewinnen, die den Kriterien der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung entsprechen.

Als Entwicklungspflege ist zwei Jahre ein zweimaliger Schnitt festzusetzen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Nach zwei Jahren ist mit Hilfe der rückgestellten Samenprobe eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Haben sich dann die funktionalen Anforderungen nicht eingestellt und repräsentiert die Ansaatfläche nicht ungefähr das Artenspektrum der Spenderflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Nachsaat) eine Verbesserung anzustreben.

Dauerhafte Pflegemaßnahmen für die Wiesenflächen:

- 2-schürige Mahd im Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- selektive Mahd von Störarten
- keine Düngung
- Entfernung des Schnittgutes
- keine Pflanzenschutzmittel

Aufgrund der Maßnahmen, der Lage am Bach und der somit entstehenden Trennwirkung kann die 3.925 m<sup>2</sup> große Fläche mit dem Faktor 1,5 (gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Stand 1999) angerechnet werden. Somit ergibt sich ein anrechenbarer Ausgleich von **5.888 m<sup>2</sup>**.

Weitere Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Aholming abgebucht.

Fl.Nr. 996, Fl.Nr. 996/1 (Gemarkung Aholming) 10.000 m<sup>2</sup>

Tabertshausen West III 2.108 m<sup>2</sup>  
OD Aholming DEG 21/DEG 29 1.000 m<sup>2</sup>

Somit stehen noch 6.892 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Tabertshausen West IV 1.008 m<sup>2</sup>

Die Pflegeziele und Maßnahmen (extensive Wiesenfläche) wurden bereits in den vorangegangenen Baumaßnahmen festgesetzt. Es werden 4.116 m<sup>2</sup> von dieser Fläche verwendet. Es stehen also noch weitere 5.884 m<sup>2</sup> für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung.

Der notwendige Ausgleich ist somit erbracht.

### 1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden 3 Varianten im Gemeinderat vorgestellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die westlich angrenzenden Flächen konnten nicht erworben werden, weshalb kein durchgehender Ortsrand entlang der St.-Florian-Straße möglich ist. Durch den angrenzenden Graben ist eine Erschließung von Süden her nicht möglich, aufgrund der Verkehrsberuhigung auch nicht gewünscht.



**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 im Zentrum des Ortsteiles Tabertshausen 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.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

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

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

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

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird neben den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr 996 und Fl.Nr. 996/1 Gemarkung Aholming auf ca. 1.008 m<sup>2</sup> erbracht.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Mensch (Geruch)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering/mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-



## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 2.1. Textliche Festsetzungen

#### 2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)**

##### 2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt.

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **0,6** festgesetzt.

##### 2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Wohnhöfe zulässig.

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

Die Grundfläche wird je Einzelhaus mit höchstens 130 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte mit max. 85 m<sup>2</sup> und für Garagen höchstens je 60 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### 2.1.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung und im Überschwemmungsgebiet sind keine baulichen Nebenanlagen zugelassen. Die Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

##### 2.1.2.2. Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

##### 2.1.2.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6 und 7) sind einzuhalten

##### 2.1.2.4. Geschosszahl

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig

### 2.1.3. Gebäudegestaltung

#### 2.1.3.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Pultdach wird die firstseitige Wandhöhe mit maximal 7,50 m festgesetzt.

Für den Fall einer Decke über dem 2. oberirdischem Geschöß, wird der Kniestock für den Speicher von OK Rohdecke bis OK Fußpfette auf max. 20 cm begrenzt (konstruktiver Kniestock).

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

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen. Als Bezugspunkt für Höhen können die im Plan gekennzeichneten Höhen der bestehende Kanaldeckel auf der St.-Kilian-Straße genannt werden (von West nach Ost: 322,44 m ü. NN, 322,46 m ü. NN, 322,00 m ü. NN, 322,06 m ü. NN).



#### 2.1.3.2. Gebäudeform

Rechteckiger oder quadratischer Baukörper, die Traufseite muss bei rechteckigen Baukörpern mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.

#### 2.1.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Eine Änderung der im Plan eingetragenen Firstrichtung um 90° ist möglich. Der First ist mittig in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

#### 2.1.3.4. Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Walmdach, Zelt Dach oder Pultdach (auch versetztes Pultdach) zulässig. Bei quadratischen Baukörpern ist nur das Zelt Dach zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Pultdächer von Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können entgegen der Hauptdachrichtung geneigt sein. Anbauten können auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachneigung: geneigte Dächer  
maximale Dachneigung 35°  
Pulldach  
Dachneigung 12 – 25 °

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „regensicheres Unterdach“ bei flachen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist.“

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun,  
grau, schwarz  
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine  
Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.  
Zulässig sind auch begrünte Dächer

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Dachüberstände: Dachüberstände von Grenzgaragen sind unzulässig

#### 2.1.3.5. Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel sind nur bei einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

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

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

#### 2.1.3.6. Fassadengestaltung

##### **Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

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

#### 2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

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

#### 2.1.5. Garagen/Stellplätze

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

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig

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

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

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen.

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

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

1 WE: 2 Stellplätze,  
2 WE: 3 Stellplätze,

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

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen ist eine Abstandsfläche von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen

#### 2.1.6. Geländeänderung im Planungsgebiet

Geländeänderungen sind pro Parzelle bis zu 1,00 m (maximal 20 cm über Straßenmitte angrenzende Erschließungsstraße) zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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

#### 2.1.7. Einfriedungen

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

#### 2.1.8. Sichtdreiecke

Gemäß RAS-K sind in Tempo 30 Zonen keine Sichtdreiecke erforderlich.

#### 2.1.9. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

##### 2.1.9.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gemäß Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist über den Regenwasserkanal dem Rückhaltebecken zuzuführen.

Wenn bei Versickerungsanlagen die Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen wird, so bedarf die Einleitung eines Wasserrechtsverfahrens. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind dann die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers sollen mindestens 3 m<sup>3</sup> fassende Zisternen zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

Bei der Entwässerung des Grundstückes ist auf folgendes zu achten:

- Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.
- Der natürliche Auflauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

##### 2.1.9.2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und des Mehrzweckstreifens ist in Schächten zu sammeln und der Regenrückhaltegrube zuzuführen. Die Regenrückhaltegrube ist ohne Dauerstau zu errichten. Das Überlaufwasser wird

dem angrenzenden Bach gedrosselt zugeleitet. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung und notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen sind mit flachen Böschungen (unterschiedliche Neigungen) naturnah zu gestalten (Vermeidung Technischer Anlagen soweit möglich). Eine Ableitung des öffentlichen Oberflächenwassers muss über Sammelanlagen den Sickeranlagen zugeführt werden bzw. wird teilweise über die Parkierungs- und Grünflächen versickert.

#### 2.1.9.3. Schmutzwasser

Bei der Abwasseranlage der Gemeinde Aholming handelt es sich um eine reine Schmutzwasserkanalisation im Druck- und Vakuumverfahren. Das bedeutet, dass in die öffentliche Anlage (Schmutzwasser) nur häusliches Abwasser und kein Regen- oder Oberflächenwasser eingeleitet werden darf. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt somit im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz (St.-Kilian-Straße) angeschlossen.

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

#### 2.1.9.4. Wassergefährdung

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

#### 2.1.9.5. Brauchwassernutzung

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

#### 2.1.9.6. Wasserversorgung

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

#### 2.1.9.7. Lage im Eingedeichten Gebiet

Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Gebiet in den Polderlagen rechts der Isar. Der Hochwasserschutz ist in diesem Bereich bereits für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HW100) ausgebaut, so dass das eingedeichte Gebiet hier

als Gebiet mit HW100-Schutz eingestuft ist. Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) kann das Gebiet aber überflutet werden.

Die Isar wird im betreffenden Bereich durch die Stützkraftstufe Pielweichs gestaut. Das Stauziel bei Flusskilometer 10,585 liegt bei 326,50 m ü. NN und befindet sich damit etwa 6,5 m über dem ursprünglichen Mittelwasserstand an dieser Stelle. Insgesamt betrachtet muss bei Katastrophenereignissen in diesen Polderlagen mit Hochwasserständen gerechnet werden, wie sie ein HQ100 der Isar auch vor dem Bau der Stützkraftstufe verursacht hätte.

Für den Vorhabensbereich liegt die maßgebliche Kote des HW100 der Isar bei ca. 323,70 m ü. NN.

Im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasservorsorge werden folgenden Empfehlungen gegeben:

- Zum Schutz von Leib und Leben sollten sich in Wohngebäuden die Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. In den Bauzeichnungen sollte die Angabe der NN-Höhe, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, eingetragen werden.
- 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 Wassereinwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte mindestens an das Bemessungshochwasser (HW100) 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. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl. Zur Vermeidung von Konflikten bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe wird der Einsatz von umweltschonenden Wärmepumpen für die Heizungsanlage dringend empfohlen.
- Be- und Entlüftungsleitungen (z.B. der Tanks) müssen mindestens auf Kote 321,60 ü. NN hochgezogen werden.
- Öltanks der Heizungen sind Auftriebssicher auszuführen.

#### 2.1.9.8. Grundwasserverhältnisse

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante sowie, entsprechend der hydrologischen Situation, gespanntes Grundwasser mit Druckhöhen deutlich über Geländeoberkante möglich. Hieraus ergeben sich die folgenden Wasser-wirtschaftlichen Auflagen, die unbedingt einzuhalten sind:

- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

#### 2.1.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

##### 2.1.10.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

###### Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

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

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

###### Pflanzenqualitäten

<b>Bäume:</b>	<b>heimische Laubbäume in Hecken Straßenbäume Obstbäume</b>	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm Heister, 2xv, 100/150 Hochstamm, 3xv.mDb, STU 18-20 cm Halbstamm oder Hochstamm v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
<b>Sträucher:</b>		

##### 2.1.10.2. Zu verwendende Gehölze

###### Bäume:

###### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche

###### Bäume 2. Ordnung:

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



Obstbäume (Auswahl):

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

Sträucher:

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

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

### 2.1.10.3. Unzulässige Pflanzenarten

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

### 2.1.10.4. Öffentliche Grünflächen

#### 2.1.10.4.1. Baumpflanzungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind im Bereich erforderlicher Einfahrten geringfügig variabel. Die Pflanzenanzahl bleibt unverändert. Für die Begrünung der Straßenräume ist die Beschränkung auf eine Baumart je einheitlichem Abschnitt vorzusehen. Die Größe der durchwurzelbaren Fläche muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen. Gegen Beschädigung der Bäume und Verdichtung im Wurzelraum sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

#### 2.1.10.4.2. Straßenbegleitgrün/Parkplätze

Anlage von Rasenfugenpflasterflächen. Pflege je nach Bedarf. Zufahrten zu den Garagen und privaten Stellplätzen über den Mehrzweckstreifen können je nach Bedarf in gepflasterter oder asphaltierter Form ausgeführt werden.

2.1.10.4.3. Extensiv genutztes Grünland

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen verläuft ein 2 m breiter Saum zwischen Grundstücken und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche. Dieser Saum ist als Grünland anzusäen und 1-2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

2.1.10.5. Private Grünflächen

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

2.1.10.5.1. Baumpflanzungen

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

2.1.10.5.2. Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist innerhalb des markierten Bereiches mit naturnahen Heckenelementen (einzelne Baumeinstreuungen) auf mindestens 50 % der Fläche zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Strauch pro m<sup>2</sup>. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

2.1.10.6. Grenzabstände

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

2.1.10.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen bzw. innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlüsse sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

2.1.10.8. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

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

2.1.10.9. Energieversorgung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Emp-

fehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

#### 2.1.10.10. Ausgleich

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.896 m<sup>2</sup>.

E1:

Magerwiese/Heckenpflanzung/Einzelbaumpflanzungen

Auf bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen (3.925 m<sup>2</sup>) werden im Zuge der Maßnahme Grünflächen angelegt. In den Bereichen soll in den ersten zwei Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) angebaut und im 3. Jahr eine Ansaat mit autochthonem Mähgut bzw. Heudrusch durchgeführt werden. Die Grünfläche soll durch einige autochthone Einzelbäume (*Fraxinus excelsior*; Hochstämme: 3xv, 18-20 cm, mit Ballen) und Heckenpflanzungen (3-5-reihig, gemäß der Pflanzliste der Festsetzungen) ergänzt werden. Das Druschgut ist aus autochthonen Primärbiotopen innerhalb der Gemeinde Aholming oder direkt angrenzender Gemeinden zu gewinnen, die den Kriterien der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung entsprechen.

Als Entwicklungspflege ist zwei Jahre ein zweimaliger Schnitt festzusetzen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Nach zwei Jahren ist mit Hilfe der rückgestellten Samenprobe eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Haben sich dann die funktionalen Anforderungen nicht eingestellt und repräsentiert die Ansaatfläche nicht ungefähr das Artenspektrum der Spenderflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Nachsaat) eine Verbesserung anzustreben.

Dauerhafte Pflegemaßnahmen für die Wiesenflächen:

- 2-schürige Mahd im Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- selektive Mahd von Störarten
- keine Düngung
- Entfernung des Schnittgutes
- keine Pflanzenschutzmittel

Aufgrund der Maßnahmen, der Lage am Bach und der somit entstehenden Trennwirkung kann die 3.925 m<sup>2</sup> große Fläche mit dem Faktor 1,5 (gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Stand 1999) angerechnet werden. Somit ergibt sich ein anrechenbarer Ausgleich von **5.888 m<sup>2</sup>**.

Weitere Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Aholming abgebucht.

Fl.Nr. 996, Fl.Nr. 996/1 (Gemarkung Aholming) 10.000 m<sup>2</sup>

Tabertshausen West III 2.108 m<sup>2</sup>  
OD Aholming DEG 21/DEG 29 1.000 m<sup>2</sup>

Somit stehen noch 6.892 m<sup>2</sup> zur Verfügung.  
Tabertshausen West IV 1.008 m<sup>2</sup>

Die Pflegeziele und Maßnahmen (extensive Wiesenfläche) wurden bereits in den vorangegangenen Baumaßnahmen festgesetzt. Es werden 4.116 m<sup>2</sup> von dieser Fläche verwendet. Es stehen also noch weitere 5.884 m<sup>2</sup> für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung.

Der notwendige Ausgleich ist somit erbracht.

Die Ausgleichsfläche E1 ist während der Baumaßnahmen für die Erschließung, insbesondere auch bei den Angrenzenden Häusern, vor Beeinträchtigungen (Einrichtung von Lagerplätzen, Befahren, etc.) durch Flatterleine oder besser Bauzaun zu schützen.

#### 2.1.11. Bodendenkmäler

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

Sowohl für evtl. Baggersondagen als auch für einen flächigen Oberbodenabtrag ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) und der Kreisarchäologie anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Die anfallenden Kosten für die fachliche Begleitung des Oberbodenabtrags und eine evtl. erforderlich werdende archäologische Untersuchung sind vom Bauträger zu übernehmen (bereits abgeschlossen!).

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

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn

nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.1.12. Löschwasser

- Als Grundschutz an Löschwasser sind  $48\text{m}^3$  pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. ( $96\text{m}^3$  Entnahmewert nach 2 Stunden) Es ist eine Stellungnahme von den Wasserwerken über diese Forderung einzuholen.
- Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300 m ist durch das Ringleitungssystem möglich, auch hier sind die Wasserwerke gutachterlich zu hören.
- Unerschöpfliche Wasserentnahmestellen, sofern vorhanden, können mit in die Berechnung einbezogen werden. Löschteiche scheiden aus haftungsrechtlichen Gründen im Landkreis Deggendorf aus. (Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde) Weitere Vorgaben: Bei einem Löschwasserbrunnen muss mindestens eine Wasserentnahme von 400 Litern pro Minute auf die Dauer von 2 h möglich sein; bei einer unerschöpflichen Entnahmestelle (Bach, Fluss etc.) ist die Saughöhe auf 5 m begrenzt und bei einer Entnahme mit einer TS 8 (800 l) muss die Saugkorbtiefe mindestens 30cm betragen. (50cm bei Entnahme von 1600 l/min = Bsp.: LF 16)
- Kann der Grundschutz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne ist ca.  $80 - 100\text{m}^3$ . (Bau nach DIN)
- Im geplanten zweiseitigen Straßenzug sind zwei Oberflurhydranten vorzusehen. Der Standort muss vor Baubeginn mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden. Empfehlung: Hydrant 1 am Beginn der Einfahrt in das Umfahrungssystem, Hydrant 2 am Mittelpunkt der Querung.
- Ein Löschwasserrückhaltesystem ist nicht erforderlich.
- Kleinere Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) zu planen. Auf eine ausreichende Beschilderung "Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen etc." ist zu achten.
- Notwendige Feuerwehrezufahrten in Bezug auf den zweiten Rettungsweg sind einzuplanen, sofern Fenster von Wohneinheiten über der 8m Grenze liegen.
- Die Aspekte eines „Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen" sind zu beachten.

#### 2.1.13. Brandschutz

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

#### 2.1.14. Immissionsschutz

##### Lärm:

Auf den Parzellen 5 und 6 ist grundsätzlich eine günstige Orientierung des Gebäudes sowie der Aufenthaltsräume vorzunehmen:

- Aufenthaltsräume nach Möglichkeit nicht mit Orientierung zur Staatsstraßenseite
- Orientierung der Gebäude zur Abschirmung von Freiplätzen (Terrasse, Balkon)

Aus lärmschutztechnischer Sicht sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen der Parzellen 5 und 6 auf staatsstraßenzugewandter Hausseite, zumindest Nachts, nicht zum Lüften geeignet, da auch ein nur teilweise offenes Fenster zu Überschreitungen im Innenraum (Innenraumpegel) führt. Fenster von ruhebedürftigen Räumen sind dort daher so anzuordnen, dass eine Belüftungsmöglichkeit auf der schallabgewandten Seite besteht.

Alternativ sind, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf straßenzugewandter Seite bzw. mit direkter Sichtverbindung zur Staatsstraße mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen und zu notwendigen Lüftungszwecken eine fensterunabhängige Lüftung vorzuhalten (vgl. SCH1310-046 Verkehrslärm Revision 2 im Anhang).

##### Geruch:

Der Mindestabstand zwischen angenommenen Emittenten (Zentrum Hofstelle) und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollte gemäß der Stellungnahme Geruch (im Anhang der Flächennutzungsplanänderung) 186 m nicht unterschreiten. Aufgrund der südlichen öffentlichen Grünfläche kann dieser Abstand eingehalten werden, so dass die Anforderungen gem. VDI 3894 eingehalten werden.

Das Emissionszentrum wurde im Zentrum der Hofstelle angenommen, da die Lage aller Emissionsschwerpunkte nicht ausreichend bekannt ist. Um dennoch auf der sicheren Seite (ausreichender Abstand) zu rechnen wurde auf den berechneten Abstand ein Zusatzabstand ( $d_r$ ) von 25 m gewählt. Faktisch wird der Emissionsschwerpunkt somit an die Grundstücksgrenze gelegt.

#### 2.1.15. Leitungsrecht

In Parzelle 8, 9 und 10 wird innerhalb eines 3 m breiten Streifens der Gemeinde Aholming ein Leitungsrecht zugesprochen. Die Leitungstrasse ist durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Bauliche Anlagen oder Anpflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.

#### 2.1.16. Freihaltezone

Im Umgriff von 1 m um die Wendepalte sind jegliche Bauliche Anlagen und Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

#### 2.1.17. Müllentsorgung

Die Mülltonnen der Parzellen 5, 6 und 7 sind im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße durch die Eigentümer bereitzustellen.

## 2.2. Textliche Hinweise

### 2.2.1. Landwirtschaft

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

### 2.2.2. Verunreinigungen des Untergrundes

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

### 2.2.3. Telekommunikationsleitungen

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

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

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

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

### 2.2.4. Behindertengerechter Ausbau

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

**Planung:**



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5  
94486 Aholming

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

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

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
  - 3.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:500)
  - 3.2. Festsetzungsplan (M 1:1000)
  - 3.3. SCH1310-046 Verkehrslärm Revision 2
  - 3.4. S1607041 Schalltechnischer Bericht



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

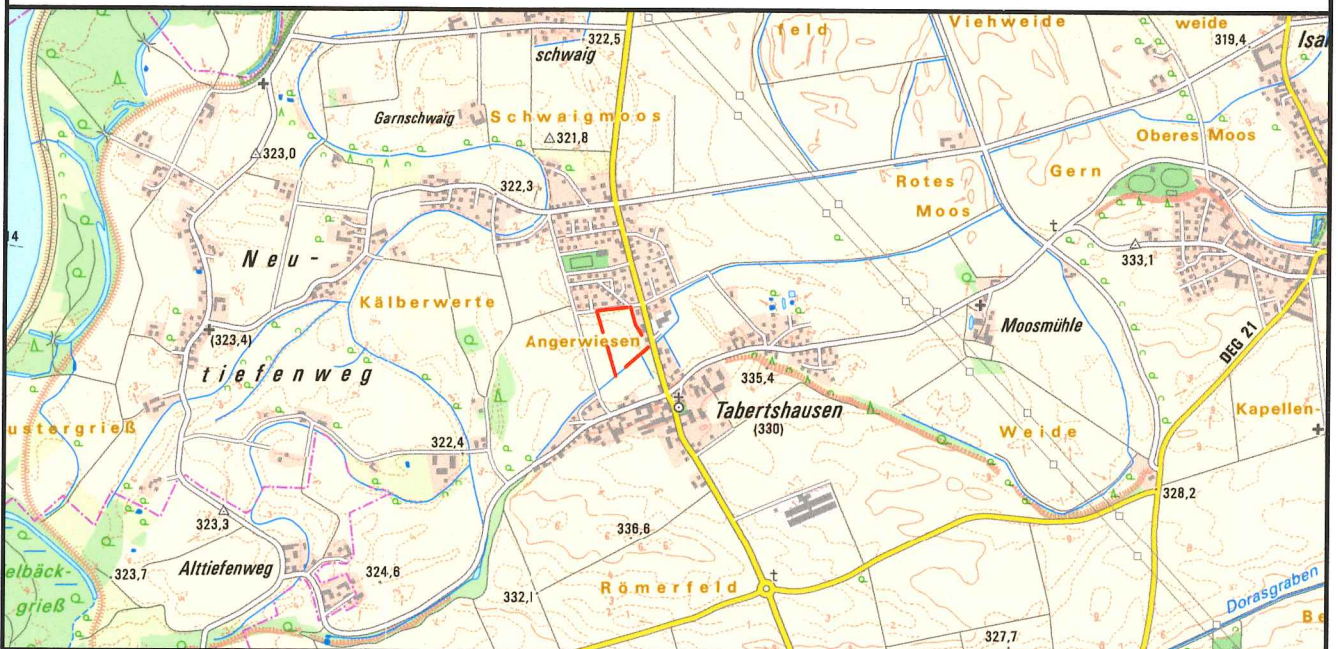
## WA "Tabertshausen – West IV"



Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf  
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Genehmigungsfassung**

**26.09.2016**



### Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:

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

Untergrund:

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

Nachrichtliche Übernahmen:

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

Urheberrecht:

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

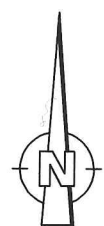
Entwurfsverfasser:



**GeoPlan**

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

Martin Ribenseimer, Projektleiter



**1:500**

Projekt : AHOLMING\_WA-Tabertshausen-West-IV

Datei : 2\_BP-500\_j3.PLT

**PLA1306-042**

## VERFAHREN

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Aholming hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WA "Tabertshausen - West IV" am ...22.04.2013.. beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Gemeinde Aholming in der Zeit vom ..18.10.2013... bis ..19.11.2013... durchgeführt.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am ..16.10.2013... entsprechend unterrichtet und bis ..18.11.2013... um Äußerung gebeten.

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

Der Entwurf vom ...28.04.2014.. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...22.05.2014.. bis ..25.06.2014.. im Rathaus der Gemeinde Aholming öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ....13.05.2014.. ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...09.05.2014.. eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis ..25.06.2014.. gesetzt.

### Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB):

Der Entwurf vom ...21.03.2016.. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...11.04.2016... bis ..12.05.2016.. im Rathaus der Gemeinde Aholming öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..31.03.2016... ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...31.03.2016.. eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis ...12.05.2016.. gesetzt.

### Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aholming hat den Bebauungsplan WA "Tabertshausen - West IV" am 26.09.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde Aholming hat den Satzungsbeschluss am 08.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan WA "Tabertshausen - West IV" in Kraft getreten.

Aholming, den 07.11.2016



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,35

GFZ = 0,6

## Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
GRZ	offene Bauweise
GFZ	max. Zahl der oberirdischen Geschosse

## 3. Bauweise, Baugrenze

 Baugrenze

 Baufenster Garagen

## 4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 vorgesehene Grundstücksgrenzen

 bestehende Grundstücksgrenzen

 bestehender Rohrdurchlass

 geplanter Rohrdurchlass

 geplanter Schmutzwasserkanal

 geplanter Regenwasserkanal

 3m Streifen Leitungsrecht Aholming

 Biotopkartierung Bayern mit Nummerierung

 Parzellennummer

 vorgeschlagene Baukörper



Regenrückhaltebecken



Oberflurhydrant



faktisches Überschwemmungsgebiet - Berechnung IB Geoplan

## 5. Grünordnung



geplanter Baum



geplante Hecke mit eingestreuten Baumpflanzungen

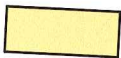


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



öffentliche Grünfläche um Sickermulde (extensive Pflege)

## 6. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Mehrzweckstreifen

(E1)

Magerwiese/Heckenpflanzung/Einzelbaumpflanzungen

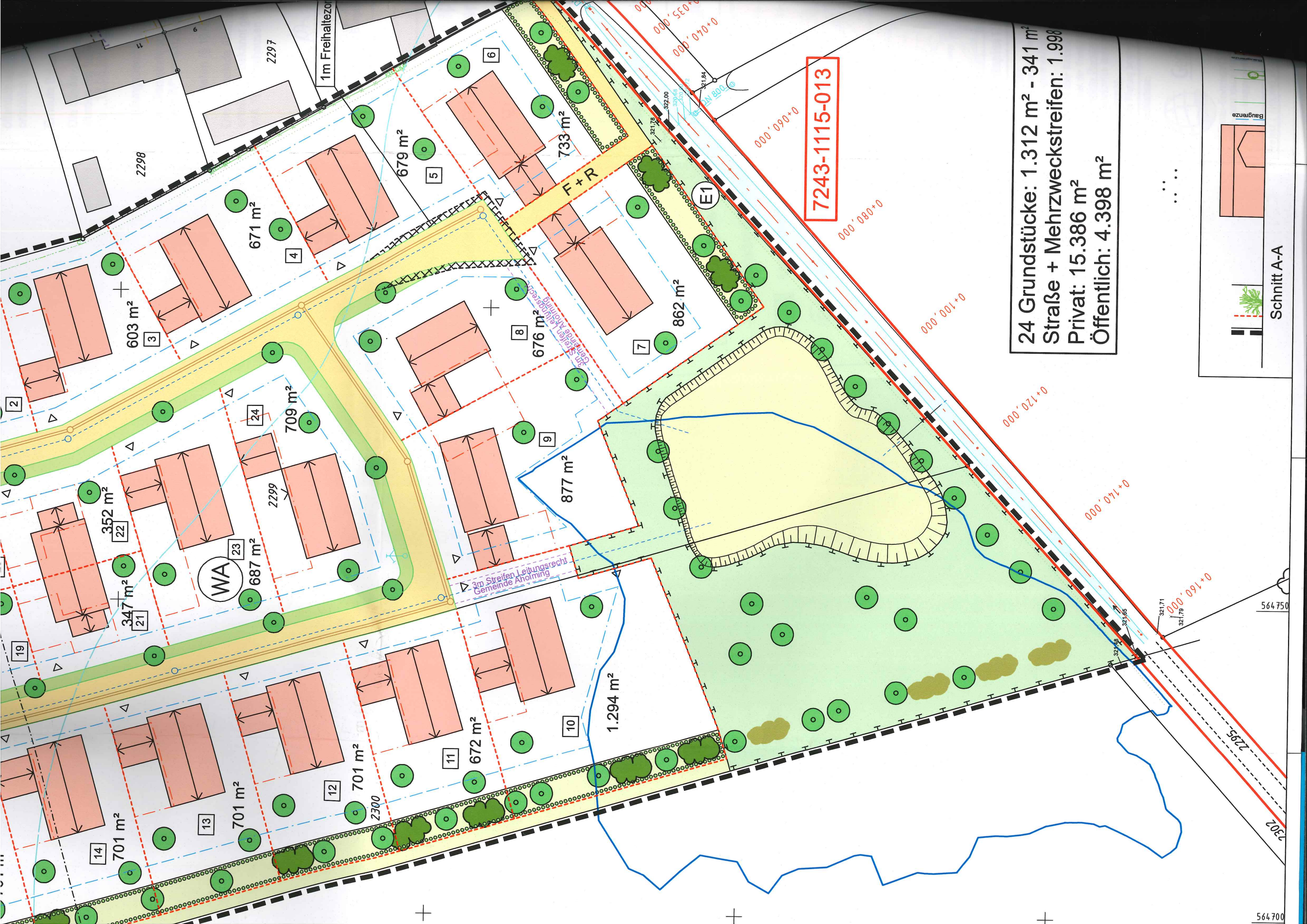
Auf bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen (2.751 m<sup>2</sup>) werden im Zuge der Maßnahme Grünflächen angelegt. In den Bereichen soll in den ersten beiden Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) und im 3. Jahr eine Ansaat mit autochthonem Mähgut bzw. Heudrusch durchgeführt werden. Die Grünfläche soll durch einige autochthone Einzelbäume (*Fraxinus excelsior*; Hochstämme: 3xv, 18-20cm, mit Ballen) und Heckenpflanzungen (3-5-reihig, gemäß der Pflanzliste der Festsetzungen) ergänzt werden. Das Druschgut ist aus autochthonen Primärbiotopen innerhalb der Gemeinde Aholming oder direkt angrenzender Gemeinden zu gewinnen, die den Kriterien der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung entsprechen.

Als Entwicklungspflege ist zwei Jahre ein zweimaliger Schnitt festzusetzen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Nach zwei Jahren ist mit Hilfe der rückgestellten Samenprobe eine Erfolgskontrolle durchzuführen. haben sich dann die funktionalen Anforderungen nicht eingestellt und repräsentiert die Ansaatfläche nicht ungefähr das Artenspektrum der Spenderfläche ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Nachsaat) eine Verbesserung anzustreben.

Dauerhafte Pflegemaßnahmen für die Wiesenflächen:

- 2-schürige Mahd im Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06
- selektive Mahd von Störarten
- keine Düngung
- Entfernung des Schnittgutes
- keine Pflanzenschutzmittel



**7243-1115-013**

24 Grundstücke: 1.312 m<sup>2</sup> - 341 m<sup>2</sup>  
 Straße + Mehrzweckstreifen: 1.998 m<sup>2</sup>  
 Privat: 15.386 m<sup>2</sup>  
 Öffentlich: 4.398 m<sup>2</sup>

Schnitt A-A

Baugrenze



7243-1115-013

1199

2297

1m Freihaltezone

2299/2

2298

2299/1

2968/13

2968/22

2968/14

2968/15

St.-Kilian-Sfr.

000'090+0

000'070+0

000'550+0

000'

704 m<sup>2</sup>

1

648 m<sup>2</sup>

2

603 m<sup>2</sup>

3

671 m<sup>2</sup>

4

679 m<sup>2</sup>

5

733 m<sup>2</sup>

6

862 m<sup>2</sup>

7

676 m<sup>2</sup>

8

709 m<sup>2</sup>

9

877 m<sup>2</sup>

10

352 m<sup>2</sup>

22

709 m<sup>2</sup>

24

347 m<sup>2</sup>

21

687 m<sup>2</sup>

23

341 m<sup>2</sup>

18

350 m<sup>2</sup>

20

379 m<sup>2</sup>

17

347 m<sup>2</sup>

19

654 m<sup>2</sup>

16

701 m<sup>2</sup>

15

701 m<sup>2</sup>

14

701 m<sup>2</sup>

13

701 m<sup>2</sup>

12

672 m<sup>2</sup>

11

1.294 m<sup>2</sup>

10

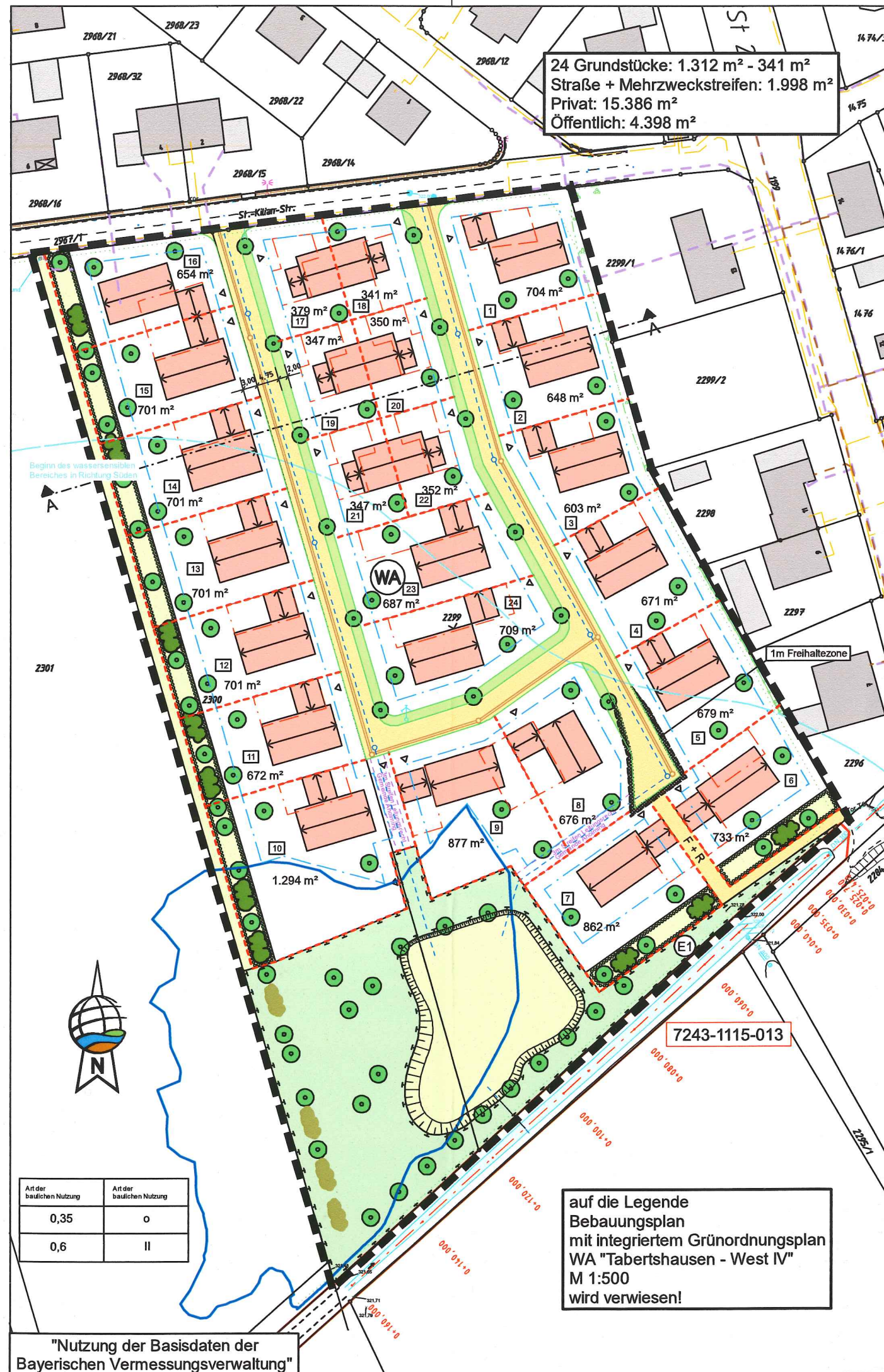
WA 23

3m Streifen Leitungsrecht  
Gemeinde Ahoimung

F+R

E1

3m Freizeitanforderung  
Gemeinde Ahoimung



Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
0,35	o
0,6	II

24 Grundstücke: 1.312 m<sup>2</sup> - 341 m<sup>2</sup>  
 Straße + Mehrzweckstreifen: 1.998 m<sup>2</sup>  
 Privat: 15.386 m<sup>2</sup>  
 Öffentlich: 4.398 m<sup>2</sup>

auf die Legende  
 Bebauungsplan  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
 WA "Tabertshausen - West IV"  
 M 1:500  
 wird verwiesen!

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"



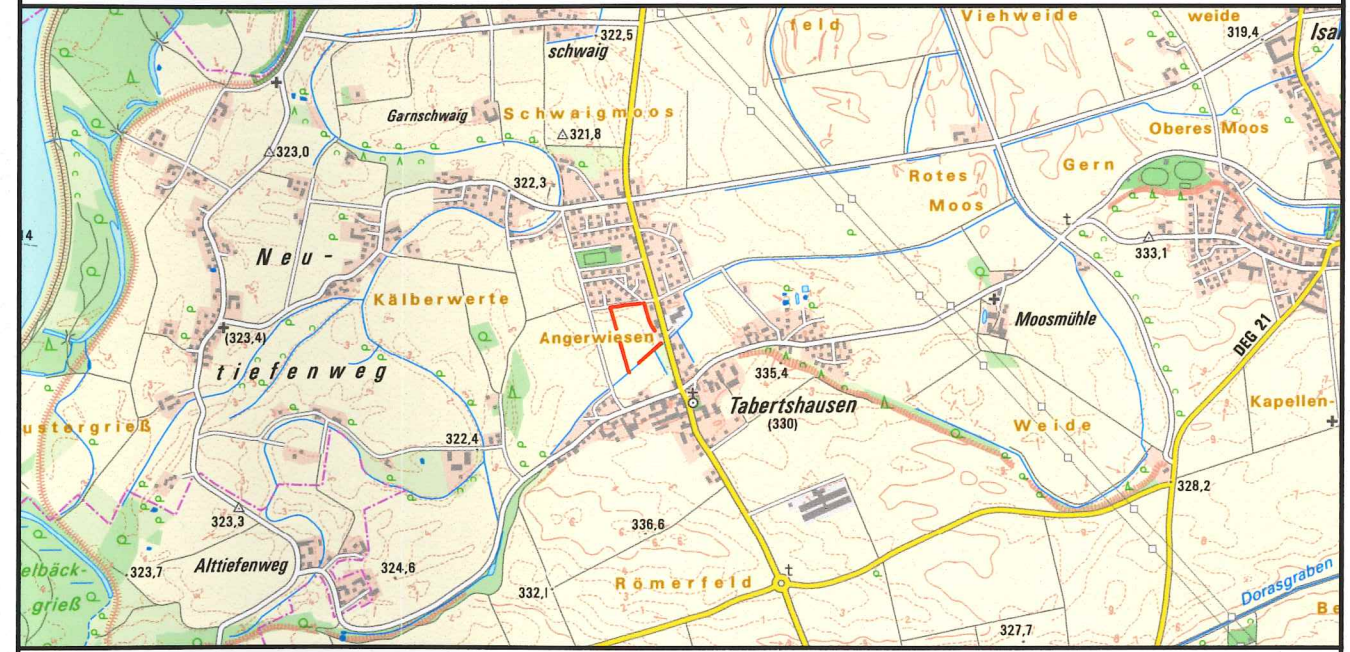
# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## WA "Tabertshausen - West IV"

Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf  
 Regierungsbezirk: Niederbayern

### Genehmigungsfassung

26.09.2016



Übersichtsplan 1: 25.000

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

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

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

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

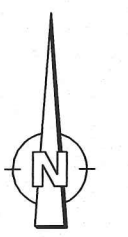
**Entwurfsverfasser:**



**GeoPlan**

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

*Martin Ribesmeier*  
 Martin Ribesmeier, Projektleiter



1:1000