

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Kapellenstraße II“

Gemeinde Aholming
Gemarkung Aholming



Fassung vom 22.02.2021

Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

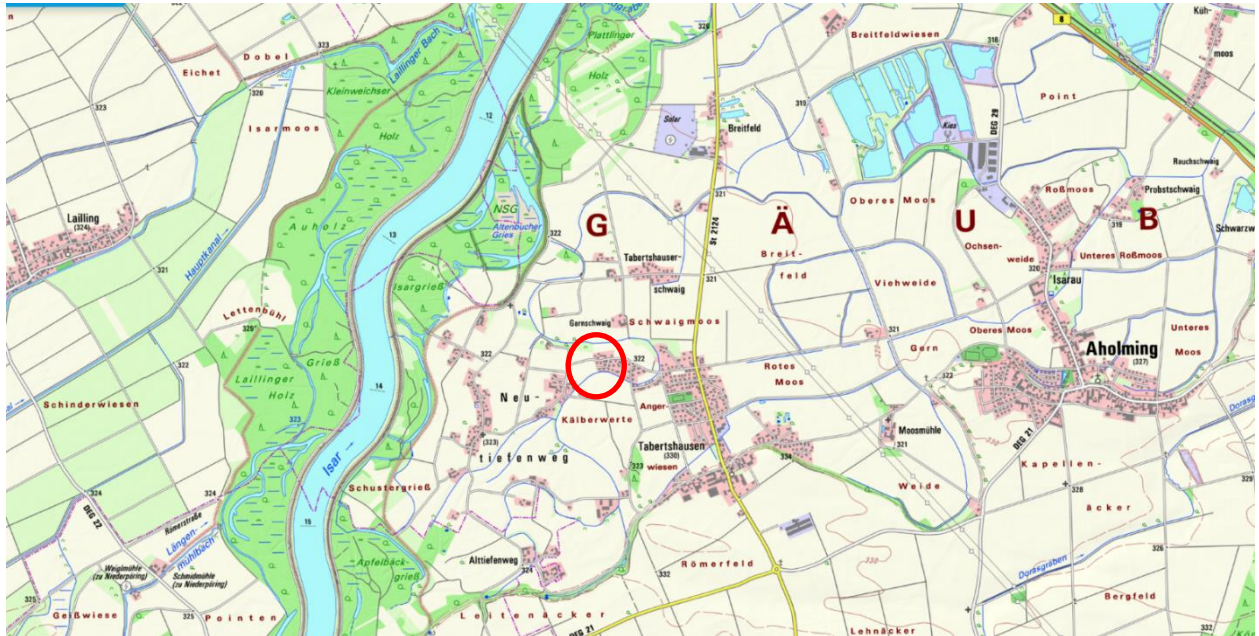
	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.1.1	Räumliche Übersicht	3
1.2	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.3	Örtliche Planungen	5
2	Beschreibung des Plangebietes	8
2.1	Lage im Ortszusammenhang	8
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung	9
2.3	Gelände	9
2.4	Derzeitige Nutzung	9
2.5	Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse	9
2.6	Kultur und Sachgüter.....	10
2.7	Immissionen/Erholung/ Klima	10
2.8	Arten und Lebensräume	10
2.9	Flächeninanspruchnahme	10
3	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	11
3.1	Städtebauliches Konzept.....	11
3.1.1	Bauliche Nutzung.....	11
3.1.2	Verkehrerschließung	12
3.1.3	Ver- und Entsorgung.....	12
3.2	Auswirkungen.....	13
4	Grünordnung	14
4.1	Vermeidung und Verringerung	15
5	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	17
5.1	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)	17



Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1 Räumliche Übersicht



(nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas 09/20)

1.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Aholming hat am 16.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Kapellenstraße“ aufzustellen. Im Zuge der Billigung in der Sitzung vom 21.12.2020 wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans redaktionell auf „An der Kapellenstraße II“ geändert.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 4158/3 TF der Gemarkung Aholming. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2.2 Zweck und Ziel der Planung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes in der Gemeinde Aholming, Ortsteil Tabertshausen, ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung den örtlichen Bedarf nach Neubauf Flächen für junge Familien, aber auch Senioren (barrierefrei, Bungalowbebauung) innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]

[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die östlich bestehende Siedlung bzw. einer Unterschreitung der max. zulässigen überbaubaren Fläche von 10.000 m² sind die Voraussetzungen gegeben.

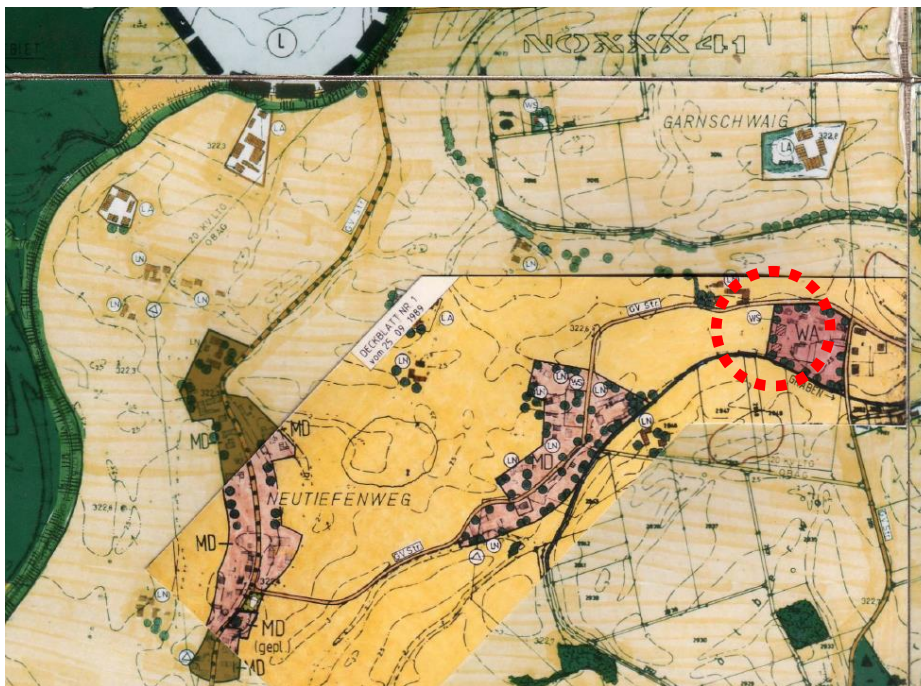
Im Gemeindebereich Aholming stehen derzeit keine freien bzw. erwerbbaaren Bauparzellen noch sonstige Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung, sodass selbst der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden kann. In den bestehenden Baugebieten sind zwar noch etliche Baulücken vorhanden, aber diese Bauparzellen sind bereits an Bauwillige verkauft bzw. reserviert. Von einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung kann ausgegangen werden.

1.3 Örtliche Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „An der Kapellenstraße“), das als Bauliche Fehlentwicklung (Wohngebäude – Streubebauung) verzeichnet ist. Im Norden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Neutiefweg und Tabertshausen, welcher landwirtschaftliche Flächen folgen. Landwirtschaftliche Flächen grenzen ebenfalls im Westen an. Im Süden wird der Entwässerungsgraben dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Vorgehensweise gemäß § 13b BauGB nachrichtlich in ein allgemeines Wohngebiet geändert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming (nicht maßstäblich, Quelle: Gemeinde Aholming)

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren, die sich am Ortsrand befindet. Eine Ortsrandeingrünung ist im Norden, Süden und Westen vorgesehen, um das Wohngebiet von der freien Landschaft abzugrenzen.

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.

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

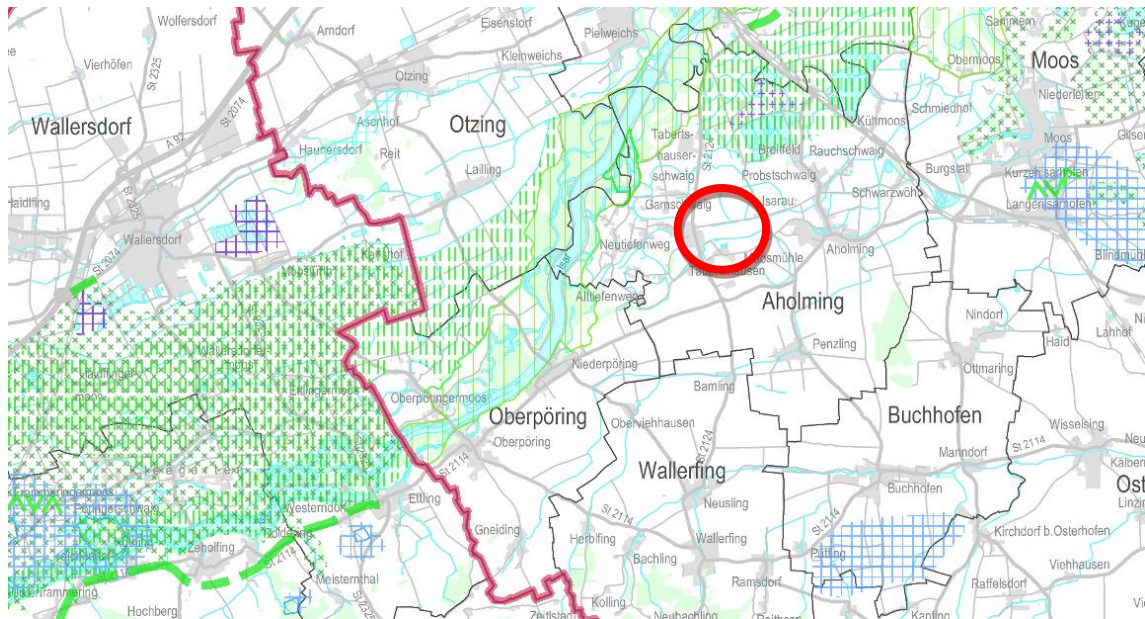
- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und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

Regionalplan:

Die Gemeinde Aholming befindet sich in der Planungsregion 12 Donau Wald. Nachbargemeinden sind Buchhofen, Moos, Wallerfing, Plattling, Otzing und Oberpörling.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besondere Entwicklung vor. Im Nordwesten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Untere Isar.



Regionalplan Region 12 Donau/Wald

1.3.2 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Aholming führte im Jahr 2016 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch.

Für den Ortsteil Tabertshausen wurden 10 klassische Baulücken ermittelt. Leerstehende Gebäude konnten nicht erhoben werden.

Die Baulücken befinden sich ausschließlich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde von Gemeinde nicht festgestellt. Die Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken soll durch die Eigentümer selbst durchgeführt werden. Potentiale zur Innenentwicklung sind im Gemeindegebiet vorhanden. Jedoch stehen, wie oben angeführt, keine Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind somit eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des unter Punkt 1.2 angeführten Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Aholming veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung am Ortsrand umzusetzen.

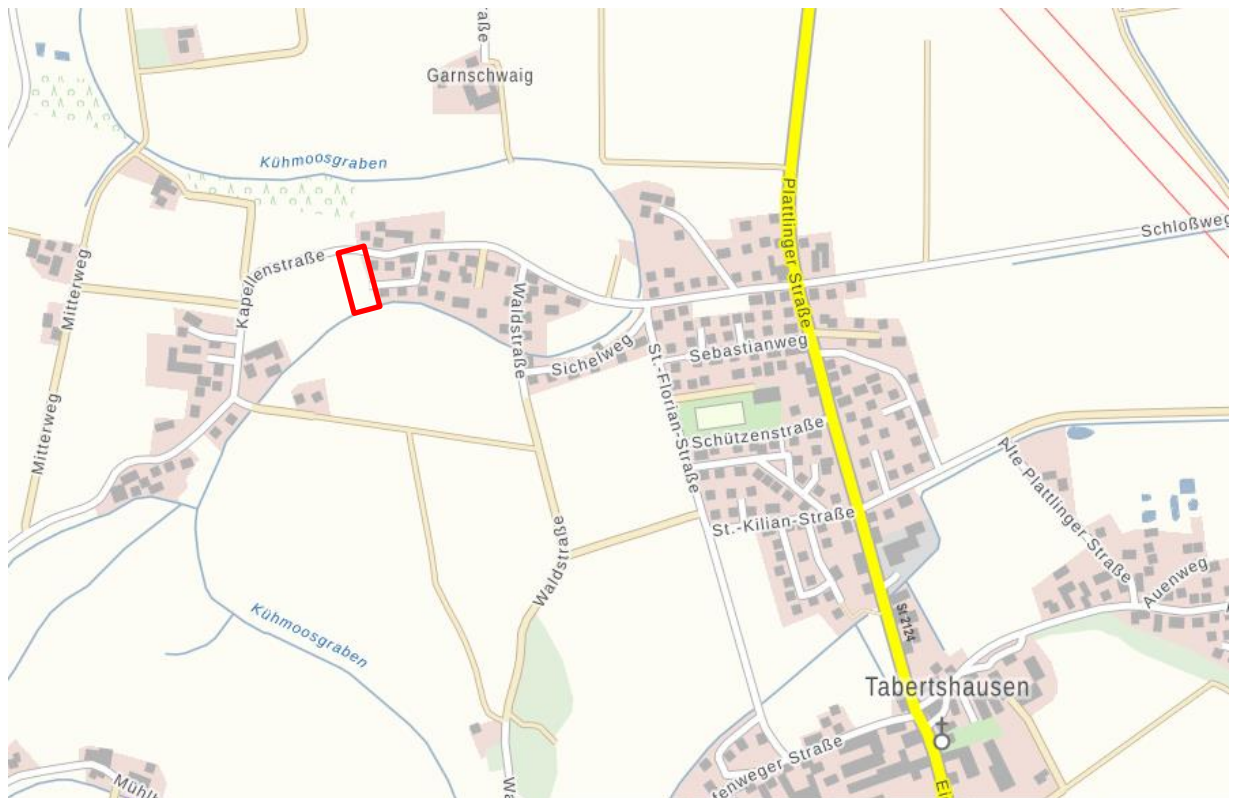
Eine Ausweisung größerer Wohngebiete wird durch die Gemeinde nur im Hauptort Aholming angestrebt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, in der Gemeinde Aholming, Ortsteil Tabertshausen an der Weidenstraße bzw. der Kapellenstraße.

Das geplante Areal befindet sich am westlichen Rand vom Ortsteil Tabertshausen.



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas; 11/2020)

Über die Kapellenstraße steht eine kurze und ausgebaute Anbindung zur Verfügung. Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befindet sich das bestehende Allgemeine Wohngebiet „An der Kapellenstraße“.

2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Das östlich angrenzende Siedlungsgebiet ist lediglich mit Einfamilienhäusern bebaut. Nordöstlich auf gegenüberliegender Seite der Kapellenstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

2.3 Gelände

Das Gelände ist eine ebene Fläche (321-322 m ü. NN).

2.4 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet.

2.5 Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25000 von Bayern ist das Gebiet zweigeteilt verzeichnet. Im Norden ist fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) anzutreffen.

Im Süden wird als Bodenart „Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment“ angegeben.

Anhand der öffentlich einsehbaren Bohrungen des Umweltatlas Bayern wird von einem intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich der Kühmoosgraben.

Der südliche Geltungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich.

2.6 Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD). Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung etwa 80 m südlich des Grabens.

2.7 Immissionen/Erholung/ Klima

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ortsübliche Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung müssen geduldet werden. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen.

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. Aufgrund der Lage an der Kapellenstraße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Während der Bauphase ist kurzzeitig mit erhöhtem Lärm durch die Baustelleneinrichtungen und Fahrbewegungen zu rechnen.

2.8 Arten und Lebensräume

Das beplante Areal befindet sich im direkten Anschluss zu einem bestehenden Siedlungsgebiet. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit ackerbaulich genutzt. In Ackerlagen kann sich meist nur ein kleines gut angepasstes Artenspektrum der Fauna und Flora ansiedeln. Mit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der Lage angrenzend zur Bebauung nicht zu rechnen.

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch eine sockellose Einfriedungen festgelegt. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

2.9 Flächeninanspruchnahme

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht

durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier nur 3 neue Parzellen entstehen.

3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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) oder bei Verfahren gemäß § 13b BauGB 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 nicht anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach § 13b BauGB vorgesehen.

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 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 3 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 700 m² bis 1.000 m² ausgewiesen, zur Privatnutzung (Einzelhausbebauung, Bungalow) in Aholming zu schaffen. Es sind keine anderen Nutzungen im Geltungsbereich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten, aber auch mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen. Die zulässige Geschosßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Zulässig sind pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013, sofern nicht Abweichendes geregelt wird.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht vor einen 6,5 m breiten Korridor für eine Stichstraße zur Fortführung des Wendehammers in der Weidenstraße zu errichten, um eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen. Dieser kommt zwischen Parzelle 1 und 2 zu liegen und wird bis zur Erweiterung als Grünstreifen genutzt.

3.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt für Parzelle 1 und 2 über private Erschließungsstraßen auf den Wendehammer an der Weidenstraße. Parzelle 3 soll direkt auf die Kapellenstraße angeschlossen werden.

Diese führt zur nahegelegenen Staatsstraße 2124 und weiter zur Bundesstraße 8.

3.1.3 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Fortlaufend wird das Schmutzwasser gesammelt und in den Trennsystemkanal der Gemeinde eingeleitet.

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Telekommunikationsnetz

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

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen ist durch den jeweiligen Eigentümer entsprechend den Vorschriften M153 und A138 ordnungsgemäß auf dem Grundstück selbst breitflächig zu versickern.

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über ein entsprechendes Hydrantensystem. Als Grundschatz ist eine Löschwassermenge von 48 m³ (= 800 l / Minute) pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführsysteme, welche bis mind. 1 bar gas- bzw. wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

3.2 Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Die Ausweisung schließt direkt an bestehende Wohnflächen an, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebiets und im Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Gliederung durch den südlich gelegenen Graben sowie die nördlich gelegene Kapellenstraße gut in das Landschaftsbild ein. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Ortssbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten.

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

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen. Diese ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt. Durch die geplante Erschließung ist das Verkehren von Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos möglich.

Das Verkehrsaufkommen entspricht einer normalen Wohngebietsnutzung.

Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten und sind in der planlichen Darstellung enthalten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt.

Durch die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem überplanten Bereich ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung in und Lage des Geltungsbereiches wird von keiner bzw. einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ausgegangen.

Aufgrund der umgebenden Infrastruktur und der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht Baurecht für 3 Bauparzellen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht gegeben.

4 Grünordnung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerfläche.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Biotop 7243-1122-012, der als Gräben mit Röhricht und Gehölzen bei Neutiefenweg – Garschwaig bezeichnet ist. Dieser erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigung. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist

mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

4.1 Vermeidung und Verringerung

Vermeidungsmaßnahmen

Nach §§ 13 ff. BNatSchG sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 10 cm.
- Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

Schutzgut Wasser

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Schutzgut Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.

Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

5 Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

5.1 Festsetzungsplan

(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)