



Änderung des Flächennutzungsplans

Aholming

Fassung vom 24.06.2024

Deckblatt Nr. 31, Aholming Süd

VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE AHOLMING
HERR 1. BÜRGERMEISTER BETZINGER
UNTERE RÖMERSTRASSE 2
94527 AHOLMING

.....
(Unterschrift)

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zum Deckblatt	3
2. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung	7
3. Flächennutzungsplan, Bestand	14
4. Flächennutzungsplan, Deckblattänderung Nr. 31	14
5. Verfahrensvermerke.....	15

1. Begründung zum Deckblatt

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Aholming plant den Neubau des Bauhofes im Süden der Gemeinde, südlich der Sonnenstraße. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, soll für den Bereich südlich der Sonnenstraße der Flächennutzungsplan (F- Plan) geändert werden.

Daher hat der Gemeinderat Aholming in der Sitzung vom 29.01.2024 die Änderung des F-Plans in diesem Bereich beschlossen, um die Voraussetzungen für den dringend notwendigen Bauhof zu schaffen. Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung für die Gemeinde garantieren zu können, soll nicht nur die Fläche für den geplanten Bauhof sondern auch die angrenzenden Flächen südlich der Sonnenstraße mit in die Deckblattänderung aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich teils um unbebaute Flächen, teils auch um Flächen mit Bestandsgebäuden bereits im Außenbereich privilegierter, genehmigter landwirtschaftlicher Vorhaben, bei denen die Eingriffsregelung bereits abgehandelt wurden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht erforderlich.

Mit der Planung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, beauftragt.

1.2 Änderungen

Im rechtswirksamen F- Plan vom 26.04.1985 bzw. im Deckblatt Nr. 1 vom 25.09.1989 sind die hier behandelten Flächen südlich von Aholming als landwirtschaftliche Nutzfläche erfasst. Die Flächen sind teils in gemeindlichem und teils in privatem Besitz und sollen als MD - Dorfgebiet- Flächen bzw. als Flächen für Gemeinbedarf sowie als festgesetzte Grünstrukturen ausgewiesen werden.

Die Änderung beinhaltet die Flurnummern 581/1, 581/2, sowie Teilbereiche der Flurnummern 582, 583 und 584, Gemarkung Aholming und umfasst ca. 3,1 ha..

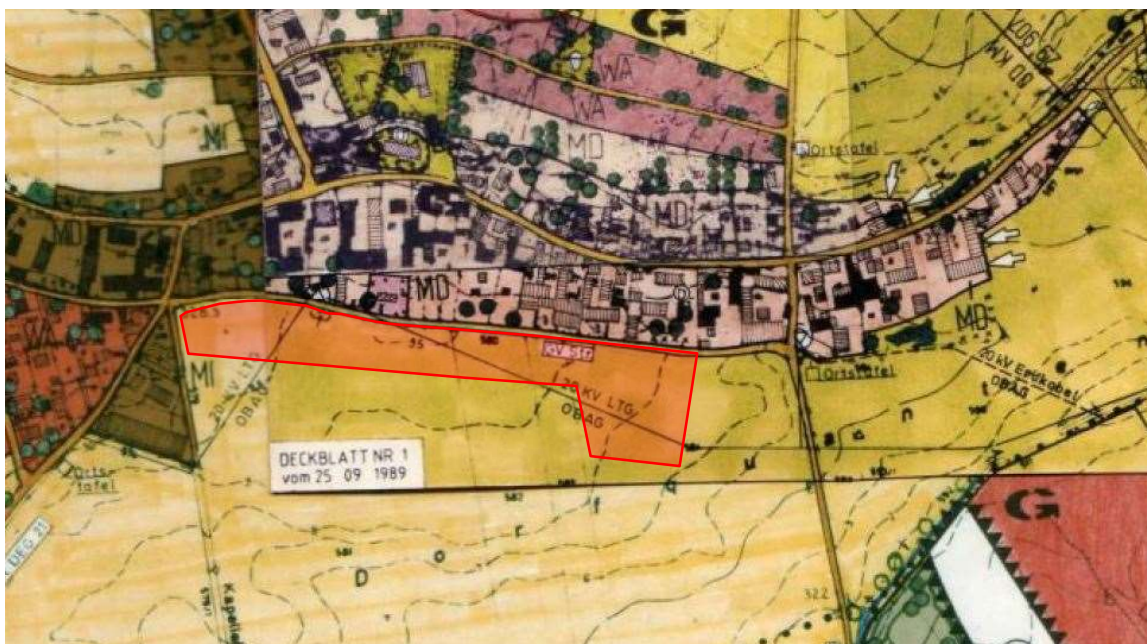


Abb.1.1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (rot)

1.3 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Aholming ist mit ca. 2.400 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Dies zeigt die Ausweisung mehrere Wohngebiete in den letzten Jahren, teils im Hauptort („WA Aholming West III“ 2015; „WA Aholming- West IV“ 2016) und teils in Nebenorten („WA Tabertshausen Schlossweg“ 2019).

Mit der vorliegenden Deckblattänderung soll der Hauptort gestärkt werden.

Auslöser hierfür ist der geplante Bau eines neuen Bauhofes.

Vor dem Hintergrund des Wachstums der Gemeinde, aber auch vor dem Hintergrund, dass es aktuell keinen richtigen Bauhof gibt, sondern vielmehr die einzelnen Nutzungen des Bauhofes auf verschiedene Orte verteilt sind, bietet sich der Geltungsbereich (bzw. eine Teilfläche davon) hierfür an. Zentral im Ort, direkt im Bereich des Rathauses und im ausreichenden Abstand zu Wohngebieten können hier Voraussetzungen für einen modernen und richtig dimensionierten Bauhof entstehen.

Um jedoch Aholming städtebaulich vernünftig weiterentwickeln zu können und kein „Flickwerk“ zu schaffen, wurde beschlossen, nicht nur den Bauhof zu ermöglichen, sondern den nahezu gesamten Bereich südlich der Sonnenstraße.

Die östlich und westlich an den geplanten Bauhof angrenzenden Flächen sollen als Erweiterungsflächen für landwirtschaftliche Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

So kann hier einerseits eine geordnete Entwicklung der Ortschaft für die Zukunft aufgezeigt werden, andererseits können bestehende, bereits genehmigte, landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (im Osten des Geltungsbereiches) auf diesen Weg mit in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Die detaillierte Planung dieser Flächen kann in weiteren Planungsschritten durch Genehmigungsplanungen zu den einzelnen Vorhaben entwickelt werden.



Abb. 1.2: Luftbild vom südlichen Ortsrand Aholmings und dem Geltungsbereich der geplanten Deckblattänderung.



Abb. 1.3: Luftbild Geltungsbereich der geplanten Deckblattänderung mit Lage des geplanten Bauhofes bzw. der Eingrünung

1.4 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich weder viel befahrene Straßen noch lärmintensive Gewerbe.

Aufgrund dessen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Sollte von den geplanten Bauvorhaben lärmtechnische Auswirkungen zu erwarten sein, sind diese auf Ebene der Genehmigungsplanung abzuarbeiten, bzw. ist auf dieser Ebene ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB wird hingewiesen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

1.5 Naturschutzrechtliche Belange

Unter Punkt 2. findet sich der „Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung“. In diesem werden die naturschutzrechtlichen Belange aufskizziert.

Inhaltlich wird in vorliegender F- Plan Änderung ein breiter Grünstreifen als Eingrünung nach Süden hin festgelegt.

Da auf einen Bebauungsplan verzichtet werden soll, sind im Zuge der weiteren Planungen Genehmigungspläne der einzelnen, beabsichtigten Bauvorhaben einzureichen.

Auf dieser Ebene werden Details zur Eingrünung bzw. zu Durchgrünungen festgelegt. Ebenso wird auf der Ebene der Genehmigungspläne die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung erarbeitet, sowie werden dort die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen formuliert.

1.6 Ent- /Versorgung

Sowohl die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung als auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation kann über die vorhandenen Netze erschlossen werden.

Deggendorf, Juni 2024


Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

(Circular stamp: VEREINIGTE ARCHITEKTENKAMMER LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN 1920 07 VEREINIGUNG DES ÖFFENTLICHEN RECHTS)

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



Änderung des Flächennutzungsplans
Aholming
Deckblatt Nr. 31 „Aholming Süd“
Gemeinde: Aholming
Landkreis: Deggendorf
Reg.- Bezirk: Niederbayern

Juni 2024

2. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.1 Größe und Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden Deckblattänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und besteht aus den Flurnummern 581/1, 581/2, sowie Teilbereichen der Flurnummern 582, 583 und 584, Gemarkung Aholming. Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Ortskerns.

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Fläche an, im Westen und im Norden Bebauung.



Abb. 2.1 Luftbild mit Geltungsbereich der Deckblattänderung

2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. befindet sich teils bereits Bebauung im Geltungsbereich.

Es befinden sich keine nennenswerten Gehölze im Geltungsbereich, Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen.



Abb. 2.2: Geltungsbereich, Blickrichtung West



Abb. 2.3: Geltungsbereich, Blickrichtung Ost

2.1.3 Topographie

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich oberhalb einer Hangkante und ist überwiegend eben. Insgesamt hängt die Fläche vom Nordwesten nach Südosten um ca. 1,5 m.

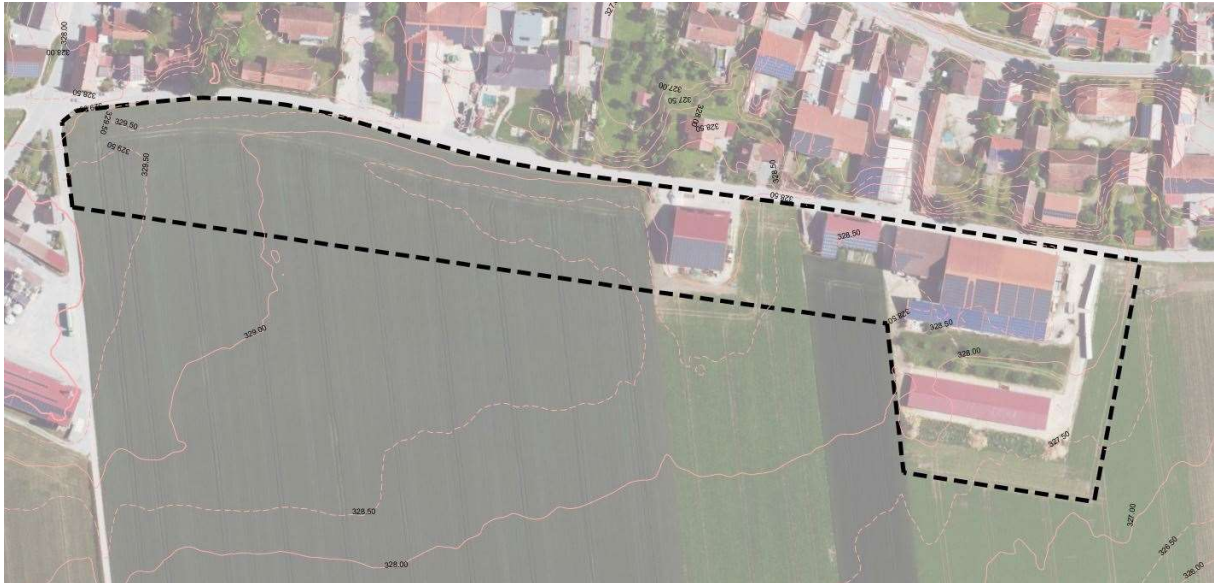


Abb. 2.4 Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Wahl des Geltungsbereiches an bestehender Straße, dadurch keine neue Erschließung erforderlich
- Eingrünung durch breiten Grünstreifen im Süden
- Rückhalt und Versickerung des Regenwassers durch Mulden

Der restliche Eingriff wird auf Ebene der Genehmigungsplanung ermittelt und ausgeglichen.

2.3 Artenschutzrecht

Da der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei relevanten, ökologisch wertvolle Strukturen aufweist, wurde auf eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Deckblattänderung reagiert die Gemeinde Aholming auf eine in vielerlei Hinsicht unbefriedigende Situation.

So ist der südliche Ortsrand von Aholming weder planerisch richtig dargestellt (bereits Gebäude im Außenbereich), noch bietet er eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung (Straße als Abgrenzung des Ortes, keine Eingrünung).

Außerdem besitzt die Gemeinde aktuell keinen vernünftigen Bauhof.

Diese Situationen können durch die Deckblattänderung behoben werden, so dass hier auf jeden Fall von einer Verbesserung für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

Evtl. auftretende Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm können auf Ebene der Genehmigungsplanung durch entsprechende Gutachten abgehandelt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Da es sich hier ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. bereits überbaute Flächen handelt und bereits auf Ebene des F-Plans eine starke Eingrünung nach Süden vorgegeben werden soll, erscheint dies jedoch als verträglich.

Auf Ebene der Genehmigungsplanung werden für die einzelnen Vorhaben noch entsprechende naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen abgehandelt bzw. entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt, so dass seitens dieses Schutzgutes nichts gegen die vorliegende Deckblattänderung sprechen sollte.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.

Durch nahezu ebene Fläche können jedoch größere Eingriffe in den Boden ausgeschlossen werden. Da Bodendenkmäler nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, werden im Zuge der Genehmigungsplanung Sondagen durchgeführt und von der unteren Denkmalschutzbehörde überwacht.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund, dass aktuell Aholming im Bereich des Geltungsbereiches keine Eingrünung nach Süden hin hat, dies aber über vorliegendes Deckblatt festgelegt werden würde, kann man von einer Verbesserung des Landschaftsbildes durch eine neue Ortsrandeingrünung sprechen.

Kultur- und Sachgüter

Ca. 80 m südwestlich und ca. 60 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich je ein Bodendenkmal. Vor diesem Hintergrund ist vor Beginn der Erdarbeiten der einzelnen Bauvorhaben das geplante Vorgehen mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Der Oberbodenabtrag ist in jedem Fall von einer archäologisch qualifizierten Kraft zu begleiten. Sollten dabei Bodendenkmäler zu Tage kommen, werden Rettungsgrabungen zur Dokumentation derselben notwendig.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächen-nutzungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.



Abb. 2.5: Luftbild mit Geltungsbereich und Bodendenkmäler außerhalb davon

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der Lage und der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Aholming ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

2.6 Planungsalternativen

2.6.1 Standortalternativen

Aufgrund der Lage zentral im Hauptort bzw. direkt neben dem Rathaus erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Gemeindegebiet Aholming für den Neubau eines Bauhofes. Weitere, städtebaulich günstig erscheinende Flächen scheiden momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung aus.

2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie bereits erwähnt liegt die Fläche aktuell im Außenbereich, so dass alternativ zur Bebauung die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche in Betracht kommt.

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkung im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt, einen neuen Bauhof zu bauen. Hierfür bietet sich die Fläche südlich des Rathauses an. Da dieser Bereich laut F- Plan Außenbereich ist, soll dieser durch ein Deckblatt geändert werden.

Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, bzw. bestehende, bereits genehmigte, landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich zu integrieren, soll nicht nur der Bereich des Bauhofes als Geltungsbereich des Deckblattes dienen, sondern eine größere Fläche.

Da auf einen Bebauungsplan verzichtet werden soll, sind Themen wie naturschutzrechtliche Eingriffsregelung oder evtl. mögliche Gutachten auf Ebene der Genehmigungsplanung zu erstellen und einzureichen.



Deggendorf, Juni 2024
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

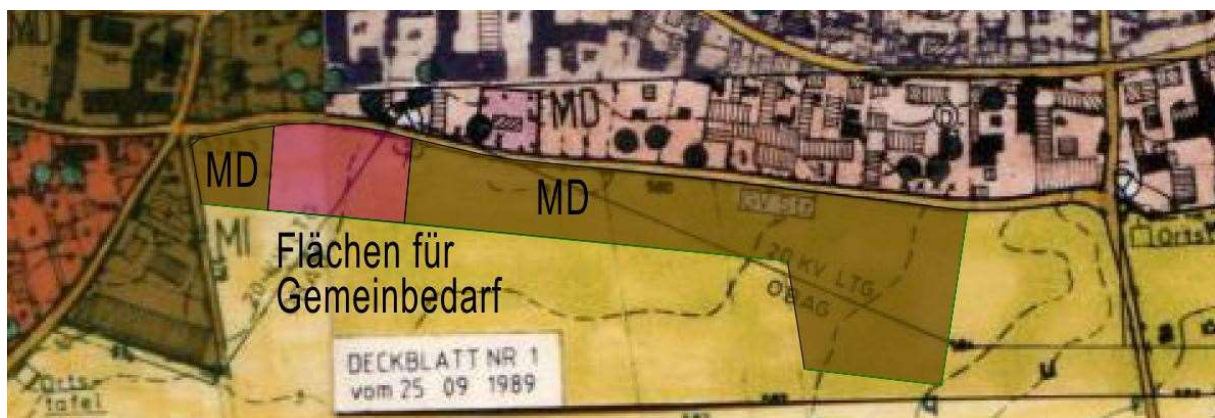
Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



3. Flächennutzungsplan, Bestand



4. Flächennutzungsplan, Deckblattänderung Nr. 31



5. Verfahren

1. Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 29.01.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom 29.01.2024 hat in der Zeit vom 02.02.2024 bis 04.03.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom 29.01.2024 hat in der Zeit vom 02.02.2024 bis 04.03.2024 stattgefunden.
4. Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom 29.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2024 bis 07.06.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom 29.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2024 bis 07.06.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.06.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom 24.06.2024 festgestellt.

Aholming, den

.....

Martin Betzinger, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Deggendorf hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 mit Bescheid vom, Az., gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt
Aholming, den

.....

Martin Betzinger, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und §§ 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung durch Deckblatt Nr. 31 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Aholming, den

.....

Martin Betzinger, 1. Bürgermeister