Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Isarauer Straße“

Entwurf vom 28.09.2026

Gemarkung Aholming
Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

A Planungsgegenstand ... 3
1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung ... 3
2. Beschreibung des Plangebiets ... 5
2.1 Räumliche Lage ... 5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ... 6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation ... 7
2.4 Infrastruktur ... 7
2.5 Immissionsschutz ... 8
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ... 8
3.1 Regionalplanung / Landesentwicklungsprogramm ... 8
3.2 Flächennutzungsplan ... 11
3.3 Sonstige Satzungen und Bestimmungen ... 12
B Planinhalte und Planfestsetzungen ... 13
1. Städtebauliches Konzept ... 13
2. Landschaftsplanerisches Konzept ... 13
3. Grundzüge der Planfestsetzungen ... 13
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
3.4 Bauweise ... 14
3.5 Ver- und Entsorgung ... 14
4. Flächenbilanz ... 15
C Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 16
1. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts ... 16
2. Städtebauliche Auswirkungen ... 16
3. Auswirkungen auf die Infrastruktur ... 17

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

A Planungsgegenstand

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 01.06.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Isarauer Straße“ aufzustellen.

Parallel wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt 29 im Bereich „WA Isarauer Straße“ geändert.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 132 und 134, in der Gemarkung Aholming (ca. 13.056 m²). Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als geplantes Mischgebiet dargestellt.

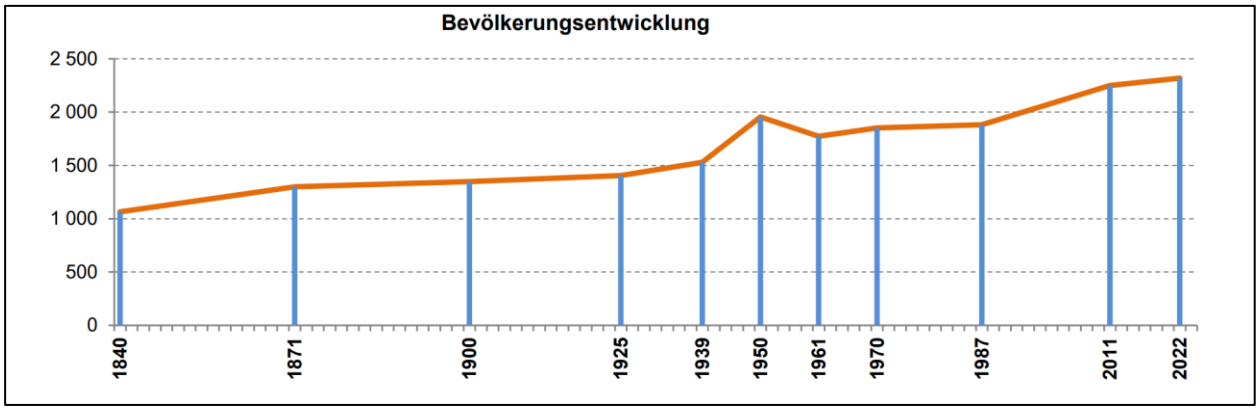
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Ortsteil somit gefördert und neuer Wohnraum geschaffen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

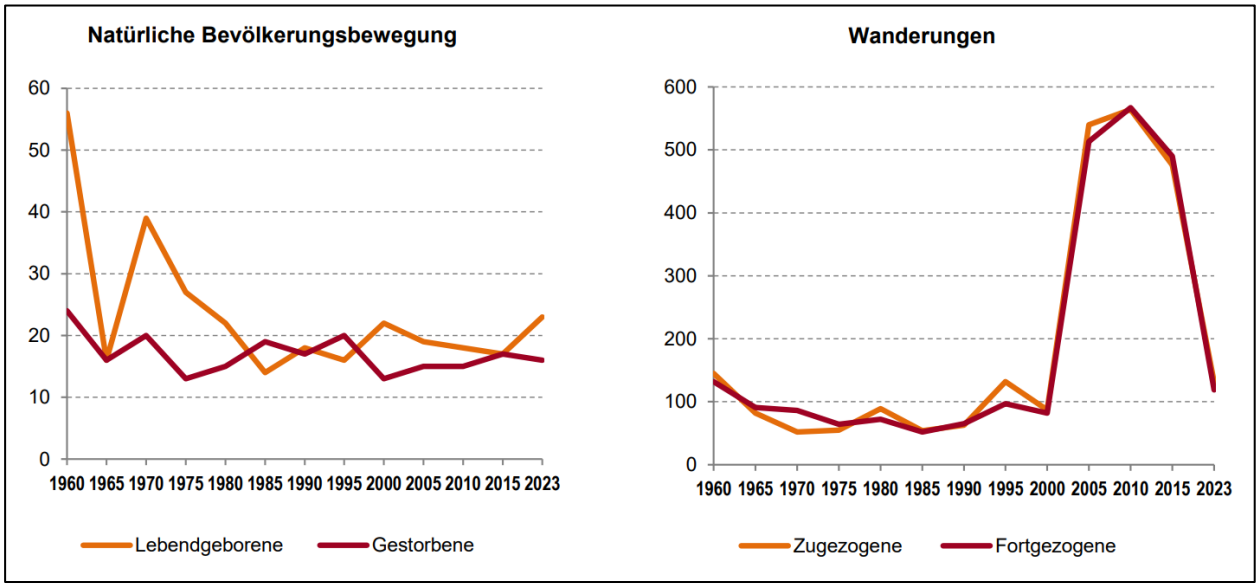
Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Gemeinde Aholming ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Isarauer Straße", den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen vor allem für junge Familien zu decken.

Die Gemeinde Aholming unterstützt dieses Vorhaben, da neuer Wohnraum benötigt wird und aufgrund der guten Verkehrsanbindung nach Plattling (durch die vorhandene Ortsumgehung Plattling auch mit gutem Anschluss an die Autobahn) mit weiterem Zuzug zu rechnen ist.

Die Gemeinde Aholming ist bemüht, den derzeitigen Bedarf an neuem Wohnraum zu decken. Die Planung sieht die Errichtung von 4 Bauparzellen vor. Der Innenbereich des Ortskernes Aholming wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum Teil gestärkt und nachverdichtet. Des Weiteren findet die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich lediglich in direktem Anschluss zu bestehenden Wohnbebauungen statt. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer gewässerbegleitenden Uferbepflanzung erbracht, welche gleichzeitig als Ortsrandeingrünung und zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft dient.



Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aholming, Statistik kommunal 2024 (Bayerisches Landesamt für Statistik; Abgerufen 2025)



Gemeinde Aholming, Statistik kommunal 2024 (Bayerisches Landesamt für Statistik; Abgerufen 2025)

Datenblatt 09 271 111 Aholming

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 291	347	1 495	449
2020	2 290	340	1 490	450
2021	2 270	350	1 470	450
2022	2 270	340	1 470	460
2023	2 270	350	1 450	470
2024	2 270	350	1 440	480
2025	2 270	350	1 420	500
2026	2 270	350	1 410	510
2027	2 280	350	1 400	530
2028	2 280	350	1 400	540
2029	2 280	350	1 380	550
2030	2 280	350	1 360	570
2031	2 280	350	1 340	590
2032	2 290	350	1 330	610
2033	2 290	350	1 320	620

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Modellrechnungen Demographische Entwicklung Gemeinde Aholming, Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Aholming 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik; Abgerufen 2025)

Anhand der prognostizierten Altersstruktur zeigen sich klar die Folgen des demographischen Wandels. So werden in nahezu allen Gemeinden das Durchschnittsalter sowie der Anteil der Menschen über 65 Jahren steigen, besonders ausgeprägt in ländlichen Gebieten.

Bis in das Jahr 2033 werden viele niederbayerische Gemeinden eine wachsende Bevölkerungszahl zu verzeichnen haben, überwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen. Unberechenbare Ereignisse, wie beispielsweise die Corona-Pandemie, beeinflussen die Bevölkerungsprognosen und verdeutlichen, dass sie nicht als exakte Vorhersagen zu sehen sind.

Die Einwohnerzahl Aholmings in allen Ortsteilen gesamt beträgt derzeit bereits 2.370 (Stand 30.06.2025; BayernPortal) und weist eine steigende Tendenz auf.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist aus Sicht der Gemeinde Aholming vorhanden. Im Bebauungsplan wird auch der Bau von größeren Einzelhäusern mit bis zu 6 Wohnungen ermöglicht, um auch zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Fläche Wohnbauparzelle WA 1:	3.018 m²
GRZ:	0,4
Fläche innerhalb der Baugrenze:	1.595 m²
Fläche für Nebenanlagen	306 m²
Fläche Wohnbauparzellen WA 2:	4.432 m²
GRZ:	0,4
Fläche der Baugrenze:	2.884 m²
Gesamt (Flächen Wohnbauparzellen):	7.450 m²

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, in der Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming, an der Isarauer Straße/Kreisstraße DEG 29. Über die Bundesstraße B8 steht eine kurze und ausgebaute, überregionale Anbindung zur Verfügung.

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Grünland und Acker. Aufgrund der Lage im Ortszusammenhang von Aholming grenzen im Westen, Norden und Süden bereits Siedlungsflächen an.



Übersichtskarte Topografie, ROT: Lage Planungsgebiet (BayernAtlas 2025, nicht maßstäblich)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 132 und 134 der Gemarkung und Gemeinde Aholming.

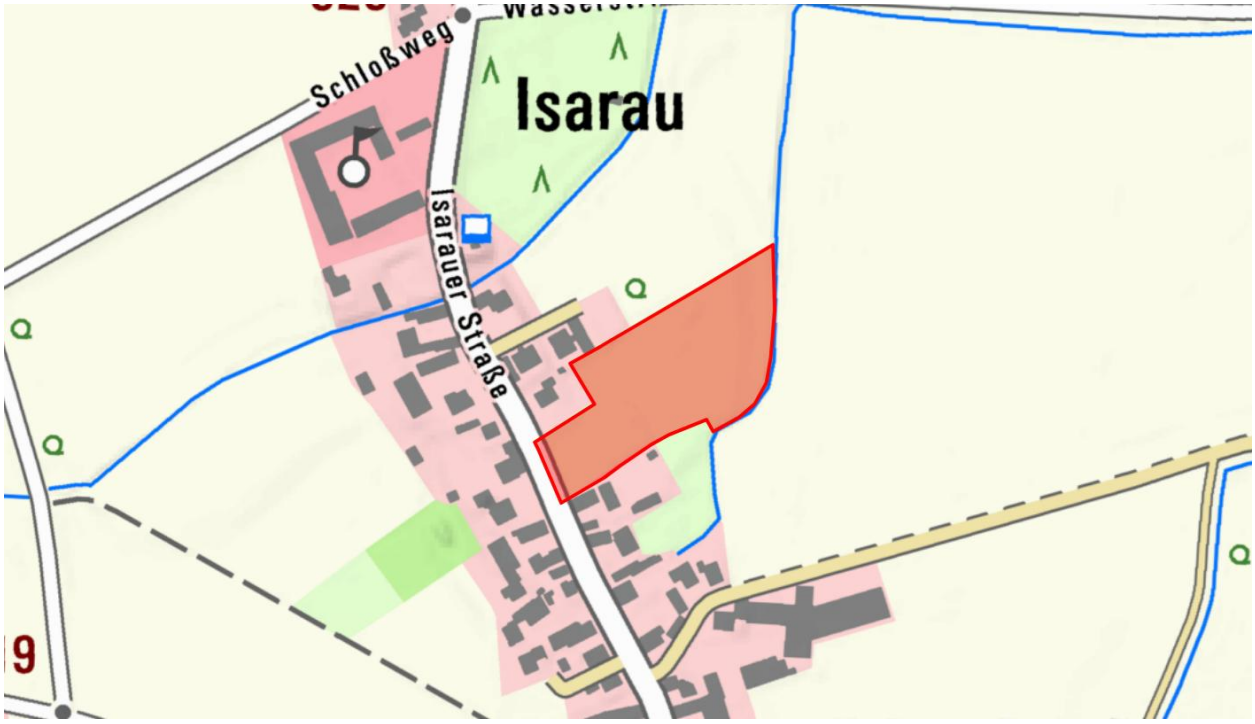
Die geplante Bebauung beschränkt sich auf die bereits jetzt im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (gepl.) ausgewiesene Fläche. Die östlich angrenzenden Flächen bleiben als Grünflächen erhalten.



Digitale Flurkarte, ROT: Geltungsbereich (BayernAtlas 2026, nicht maßstäblich)

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen der Flurnummer 132 liegt derzeit mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland vor. Am westlichen Rand der Wiese befindet sich ein Einzelbaum (Apfel) in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße. Der Rest der beplanten Fläche (Fl.-Nr. 132 TF und 134) wird als Acker genutzt. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches verläuft ein namenloser Graben.



Topographische Karte; ROT: Geltungsbereich (BayernAtlas 2025, nicht maßstäblich)

Das Gelände ist überwiegend flach und nur leicht nach Osten geneigt (Höhenunterschiede im Geltungsbereich von ca. 1 Meter).

2.4 Infrastruktur

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit einer privaten Zufahrt, welche an die Isarauer Straße anbindet und im Nordwesten an die bestehende Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 137) anschließt. Über die Isarauer Straße/DEG 29 ist eine Anbindung an die nahegelegene Bundesstraße B 8 möglich, womit unweit des Planungsgebiets eine überregionale Verkehrsanbindung zur Verfügung steht.
Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Bushaltestellen am Schloss Aholming sowie Post, Aholming gegeben. Des Weiteren ist mit dem bestehenden Gehweg eine sichere fußläufige Verbindung zur Ortsmitte gegeben.

Die Gemeinde Aholming weist im Gemeindegebiet eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und eine Grundschule auf.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

2.5 Immissionsschutz

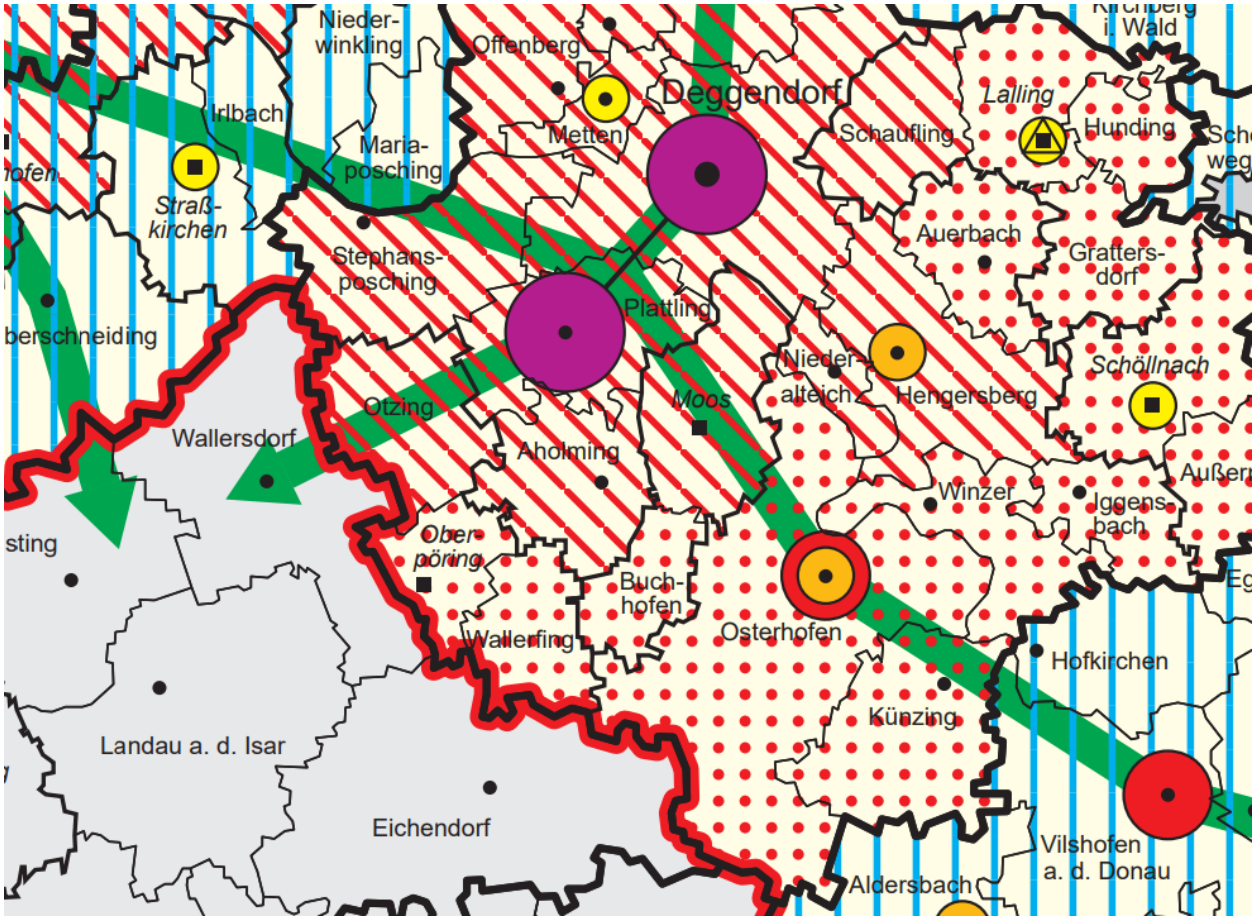
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends, sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Bei dem geplanten Wohngebiet ergeben sich voraussichtlich keine Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

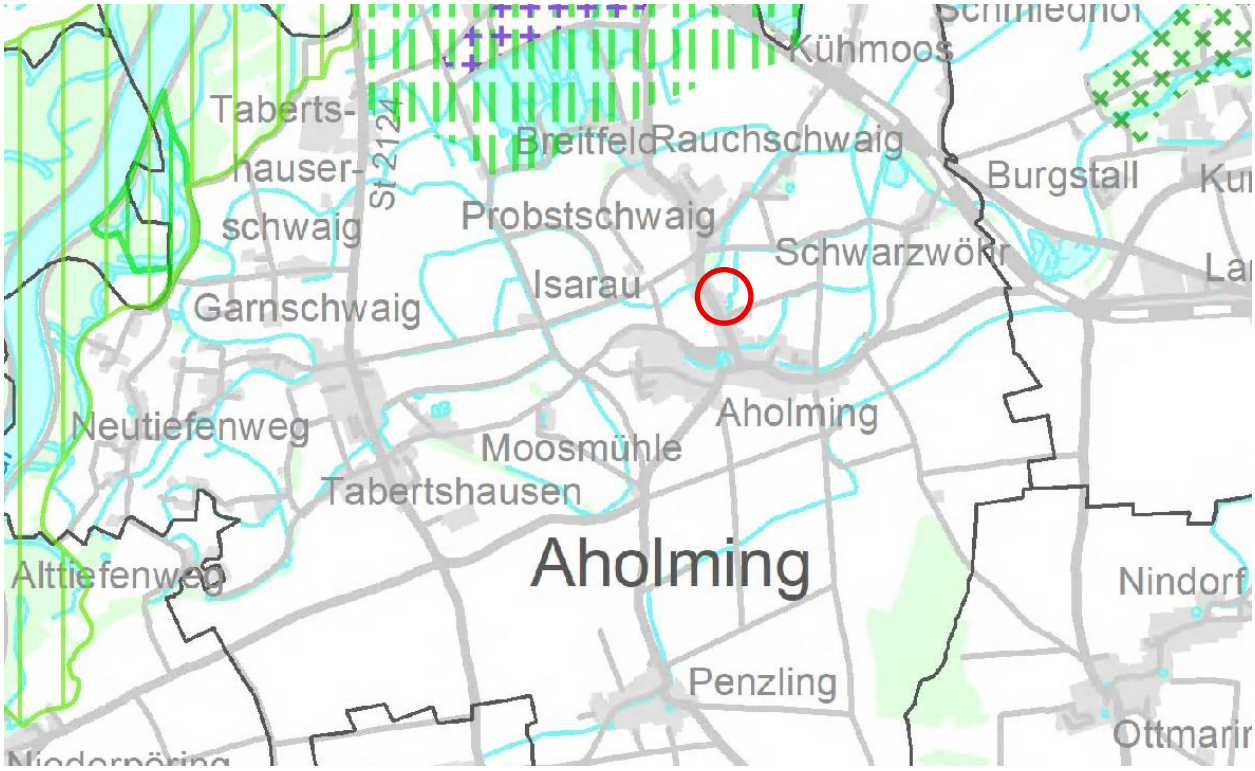
3.1 Regionalplanung / Landesentwicklungsprogramm

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan Donau-Wald (12) im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Gemeinde Aholming befindet sich ca. 5 km südlich von der Stadt Plattling, welche im Regionalplan als Oberzentrum gekennzeichnet ist. Entlang der nahegelegenen Bundesstraße B8 verläuft die Entwicklungsachse Regensburg – Straubing – Passau.



Auszug Raumstrukturkarte, Regionalplan Donau-Wald

Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Nördlich an Aholming schließt der Regionale Grünzug 4 Isartal an. Entlang der Isar ist das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“ verortet. Etwa 2,5 km östlich befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 5 Wälder und Moore bei Moos und Osterhofen.



Auszug Regionalplan Donau-Wald; ROT: Lage Plangebiet, HELLGRÜN gestrichelt: Regionaler Grünzug, HELLGRÜN schraffiert: Landschaftsschutzgebiet, DUNKELGRÜN: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, LILA: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (RISBY 2025, nicht maßstäblich)

Regionalplan Donau – Wald (12)

1. Siedlungsentwicklung

1.1 (G) *„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“

1.2 (G) *„Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.“*

1.3 (G) *„Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.“*

1.4 (G) *„Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.“*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen „WA Isarauer Straße“ zur Schaffung eines Wohngebietes trägt zur Erreichung der Ziele des Regionalplans Region Donau-Wald bei. Demnach soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Das Vorhaben befindet sich im Hauptort der Gemeinde Aholming innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und besitzt eine gute infrastrukturelle Anbindung. Da es sich teilweise um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches handelt, findet nur eine geringfügige Verschiebung des Siedlungsrandes statt.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung in Form der geplanten Ausgleichsfläche trägt dem Landschaftsbild entsprechend Rechnung. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 kann dem Belang des sparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung von bestehenden Flächenpotentialen Rechnung getragen werden. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3. Siedlungsstruktur *(G)*

3.1.1 (G) *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“*

3.2 (Z) „*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“*

Aufgrund der Planung eines Mehrparteienhauses sowie weiterer Einzel- und Doppelhausbebauungen soll ein differenziertes Angebot an Wohnraum geschaffen werden, welches sowohl den Wohnbedarf junger Familien als auch nach altersgerechtem Wohnen nachkommen soll. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden zum Teil Potenziale der Innenentwicklung genutzt. Darüber hinaus entstehen nur Wohnbauflächen in direktem Anschluss an bestehende Wohnbebauungen. Den genannten Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes kann damit entsprochen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming bisher wie folgt dargelegt: „Mischgebiet (geplant)“ sowie „landwirtschaftliche Nutzfläche“. Allerdings beschränkt sich der Teil der geplanten Bebauung lediglich auch auf die bereits als MI ausgewiesene Fläche. Die im Geltungsbereich verzeichneten „Einzelbäume / Baumgruppen (vorhanden)“ liegen nicht im Bestand vor.

Westlich der Isarauer Straße/Kreisstraße DEG 29 grenzt ebenso das geplante Mischgebiet an. Das geplante Mischgebiet dehnt sich hierbei Richtung Norden und Süden aus. Im Osten befinden sich weitere „landwirtschaftliche Nutzflächen“.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan folglich im Parallelverfahren in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming, ROT: Lage Planungsgebiet (nicht maßstäblich)

3.3 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend, auf den Flurnummern 137, 137/1, 137/ und 137/3 besteht die Einbeziehungssatzung „Aholming“, welche am 31.07.2019 in Kraft getreten ist.

Im Zuge der geplanten privaten Verkehrserschließung soll ein Anschluss an die Erschließungsstraße auf der Flurnummer 137 hergestellt werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb der Einbeziehungssatzung. Auswirkungen auf diese Planung sind daher nicht gegeben.



Lageplan Einbeziehungssatzung „Aholming“ (nicht maßstäblich, nachrichtlich übernommen)

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet ist als Standort für 4 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 892 m² bis 2.752 m² ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Aholming zu schaffen. Aufgrund der Lage des Baugebiets teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiets wird das Potenzial der Nachverdichtung genutzt und insgesamt eine Zersiedelung vermieden. 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.

Innerhalb des WA 1 sind 5 Wohneinheiten je Wohngebäude, im WA 2 sind je Wohngebäude lediglich 2 Wohneinheiten zulässig.

Standortvorteil der Vorhabenfläche in Aholming für die Errichtung von Wohnhäusern ist die gute Verkehrsanbindung (Nähe zur Bundesstraße B8) und die kurzen Wege innerhalb des Ortes. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Bushaltestellen am Schloss Aholming sowie Post, Aholming gegeben.

Durch die Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Die erforderliche Zahl sowie die Ausführung der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aholming in der Fassung vom 01.10.2025.

2. Landschaftsplanerisches Konzept

Eine Durchgrünung sowie Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft erfolgt durch Festsetzungen zur Grünordnung.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Darüber hinaus sind auf allen Parzellen Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Zu benachbarten Grundstücken werden zudem Heckenpflanzungen festgesetzt. Für festgesetzte Pflanzungen sind lediglich autochthone Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Zudem wird eine Ortsrandeingrünung durch die Herstellung der Ausgleichsfläche im Osten der Fl.-Nr. 132 generiert. An den Randbereichen des dort verlaufenden Grabens soll durch die Pflanzung von 9 Einzelbäumen ein uferbegleitender Gehölzsaum entstehen. Ein gewisses Zuwachsen dieses Gehölzstreifens soll zulässig sein, weshalb aufkommende Weiden nicht vollständig entfernt werden sollen.

3. Grundzüge der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ist Ziel des Bebauungsplanes. Zulässig sind zudem nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von max. 0,4 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten, aber auch mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses zulässig. Im WA 2 sind maximal 2 oberirdische Vollgeschosse zulässig. Für die Zahl der Vollgeschosse gilt die Begriffsbestimmung des Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden

Fassung, die nach Art. 83 Abs. 6 BayBO fortgilt: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die Wandhöhe ist auf maximal 6,5 m festgelegt. Die firstseitige Wandhöhe bei Pult- und Grabendächern ist auf maximal 8,0 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 12,0 m festgelegt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand. Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im WA 1 sind weitere Nebengebäude nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.4 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird eine offene Bauweise festgelegt. Innerhalb des WA 1 sind Einzel-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Innerhalb des WA 2 sind lediglich Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig.

3.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des geplanten Wohngebiets erfolgt im Trennsystem. Fortlaufend wird das Schmutzwasser gesammelt und in den Mischwasserkanal 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.

Die Abwasserbeseitigung ist unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

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.

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Oberflächenwasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und ortsnahe über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Vorzugsweise ist das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den einschlägigen technischen Regeln (TRENGW und DWA-A 138-1) zu beachten. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Wasserversorgung

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

4. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs liegt gemäß dem Bebauungsplan folgendermaßen vor:

Flächenbezeichnung	Fläche in m^2	Anteil an der Gesamtfläche
Nettobauland, davon WA	7.594 m^2	58,2 %
Private Verkehrserschließung	1.036 m^2	7,9 %
Grünfläche	3.082 m^2	23,6 %
Ausgleichsfläche (innerhalb d. Geltungsbereichs)	1.344 m^2	10,3 %
Bruttobauland (= Geltungsbereich)	13.056 m^2	100 %

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

C Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Östlich angrenzend zum Baugebiet befindet sich die amtlichen Biotopkartierung „Grabensystem zwischen Aholming und Schwarzwöhr“ (Biotopteilflächen Nr. 7243-1105-011 und 7243-1105-012). Ein Eingriff in die genannten Biotopflächen findet durch das Vorhaben nicht statt. Entlang des Grabens wird die Ausgleichsfläche in Form eines uferbegleitenden Gehölzes angelegt, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gewässers führt. Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-, Vogelschutzgebiet) befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung und erfahren dementsprechend durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen.

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt. Durch die Errichtung von Wohngebäuden und den Bau von Erschließungsstraßen wird in das natürlich gewachsene Bodengefüge eingegriffen und es finden Oberflächenversiegelungen statt.

Die Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das Areal befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} der Isar jedoch im im Bereich der Hochwassergeschützten Gebiete HQ_{100}. An der östlichen Grenze des Flurstückes 132 befindet sich ein namenloser Graben, welcher Teil des Grabenssystems zwischen Aholming und Schwarzwöhr ist.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit nur einen geringen Anteil an klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen (Grünland). Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Die Versiegelungen bewirken eine Verringerung der Kaltluftproduktion auf der Fläche. Es ist mit geringen Emissionen im Rahmen eines Wohngebiets zu rechnen.

Durch das Wohngebiet selbst entstehen keine erheblichen Lärmbelastungen für den Menschen. Für die Bevölkerung geht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Naherholungsraum verloren.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Aufgrund des nachgewiesenen Bodendenkmales (D-2-7243-0419) auf der benachbarten Flurnummer 137/1 ist innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls mit frühneuzeitlichen Befunden zu rechnen. Aus diesem Grund ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft werden ausreichende Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Eine umfangreiche Durchgrünung wird durch die niedrige GRZ, die festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Baugrenzen sichergestellt.

Mit der Ausgleichsfläche wird im Osten eine Ortsrandeingrünung geschaffen, welche zudem das Artenreichtum in einem Teilbereich des Areals fördert.

2. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Eine Baulücke im Innenbereich wird geschlossen, sowie weitere Wohnbauflächen in direktem Anschluss an vorhandene Bebauung werden geschaffen, wodurch eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Der Umgriff der auszuweisenden Wohnbauflächen

orientiert sich dabei am rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Es soll lediglich ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines Mischgebietes entstehen.

Für die Gemeinde Aholming stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden eventuell auftretenden, negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude sollen sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

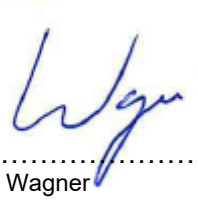
Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Baufahrzeuge kommen, dies ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt.

Es werden 4 Parzellen durch eine private Zufahrt an die Isarauer Straße erschlossen. Das Verkehrsaufkommen entspricht einer normalen Wohngebietsnutzung. Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aholming vom 01.10.2025 umzusetzen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die nahegelegene Bundesstraße B8. Ein Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch zwei Bushaltestellen im Ort ebenfalls gegeben. Durch die Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur.

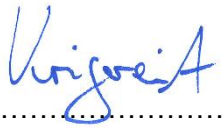
Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

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



……
Bastian Kriegereit
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

Anhang

Anlage 2.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Anlage 2.2 Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)

Anlage 2.3 Bestands- und Eingriffsplan, M 1:1000