Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Isarauer Straße“

Entwurf vom 28.09.2026

Gemarkung Aholming
Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1. Rechtliche Grundlagen 3
1.1 Bayerisches Naturschutzgesetz 3
1.2 Baugesetzbuch 3
2. Allgemeines 3
2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 3
2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 4
2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 4
2.4 Regionalplan 5
2.5 Flächennutzungsplan 6
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 6
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 18
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 18
5.1 Vermeidung und Verringerung 18
5.2 Ausgleichsbedarf 19
6. Alternative Planungsmöglichkeiten 21
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 21
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

1. Rechtliche Grundlagen

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.

1.2 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.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, in der Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming.

Im Norden und Osten des Gebiets befinden sich landwirtschaftliche Fläche, im Osten grenzt der Geltungsbereich außerdem an einen unbenannten Graben. Im Norden, Süden und Westen grenzen bereits Wohnbebauungen von Aholming an das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist im Westen an der Isarauer Straße/Kreisstraße DEG 29 gelegen, worüber die Erschließung mit einer privaten Zufahrtsstraße erfolgen wird. Das geplante Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauungen und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

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



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

2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Bebauung und entsprechender Erschließung geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln A 1.1. und A 1.2. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 Flächennutzungsplanes 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, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

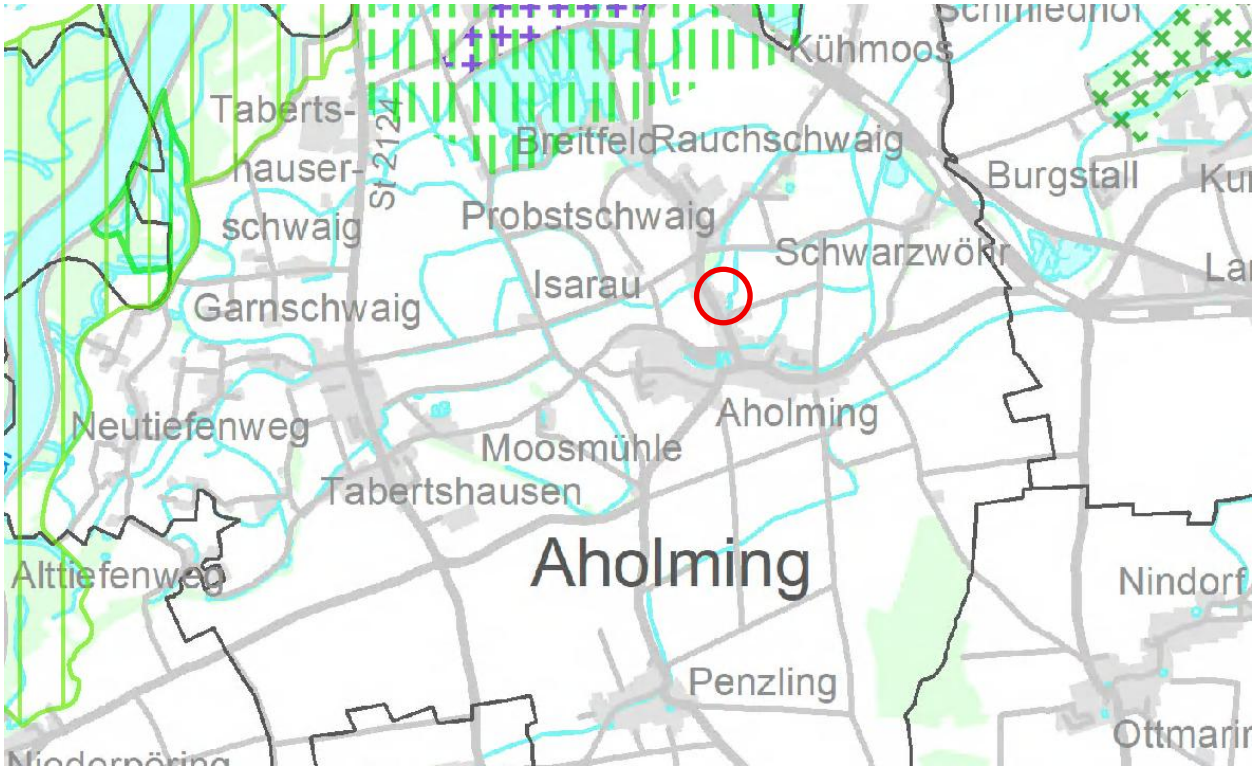
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete / 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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Isar.

2.4 Regionalplan

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 Plattling, das im Regionalplan als Oberzentrum gekennzeichnet ist. Entlang der nahegelegenen Bundesstraße B8 verläuft die Entwicklungsachse Regensburg – Straubing – Passau.

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)

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

2.5 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming belegt:

- Mischgebiet (geplant)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Einzelbäume / Baumgruppen (vorhanden)

Die im Geltungsbereich verzeichneten „Einzelbäume / Baumgruppen (vorhanden)“ liegen nicht im Bestand vor.



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

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

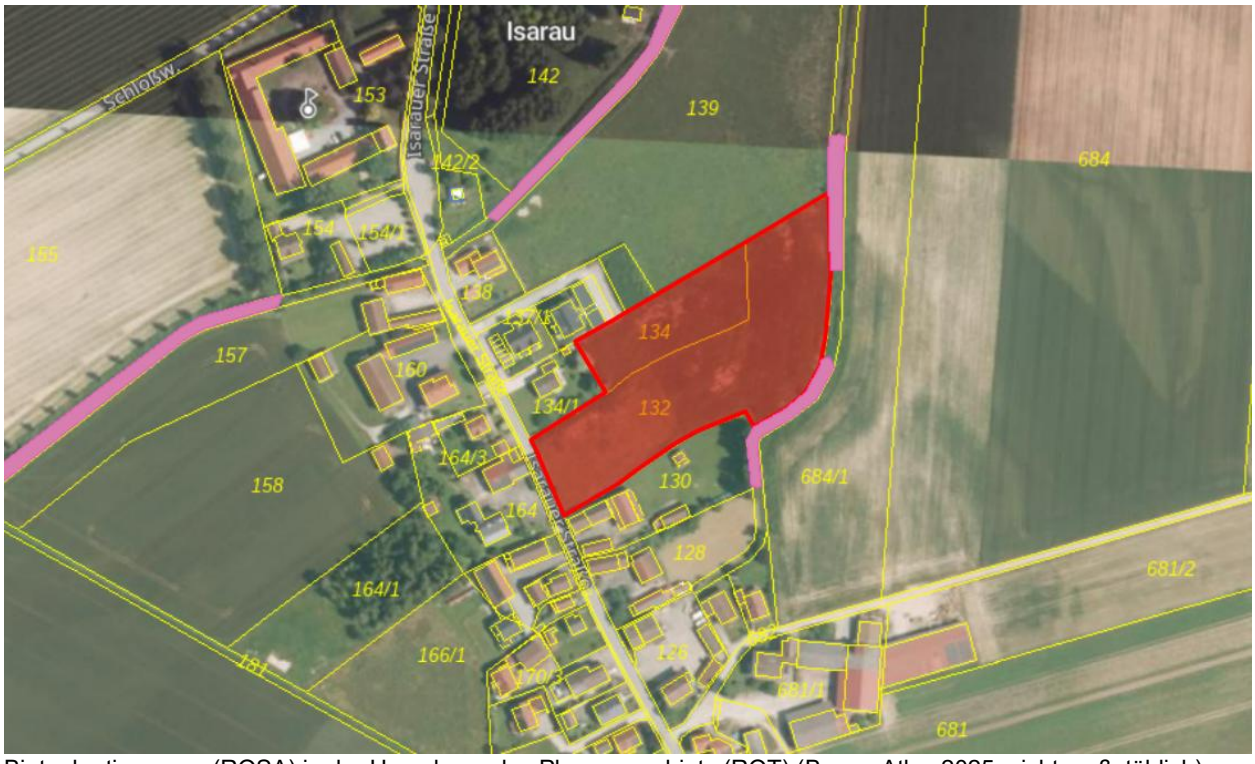
Beschreibung:

Der geplante Standort für das allgemeine Wohngebiet ist östlich der Isarauer Straße gelegen. Über eine Zufahrt zur Isarauer Straße wird das allgemeine Wohngebiet verkehrlich angebunden.

Im Norden, Süden und Westen befindet sich bereits Wohnbebauung, im Norden und Osten befinden sich zudem landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich grenzt zu dem an einen namenlosen Graben an. Das beplante Areal selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. 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 bewirtschaftet.

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.

Südwestlich in ca. 840 m Entfernung befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ (7243-301.02). Aufgrund der Art und Entfernung des Vorhabens zum Schutzgebiet ist von keiner Beeinträchtigung dessen auszugehen.



Biotopkartierungen (ROSA) in der Umgebung des Planungsgebiets (ROT) (BayernAtlas 2025; nicht maßstäblich)

Die Potenzielle Natürliche Vegetation ist als „Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald“ (F5a) angegeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerland
- Grünland

In vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen kann sich meist nur ein kleines, gut angepasstes Artenspektrum ansiedeln. Diese beschränken sich zumeist auf Allerweltsarten.

In Acker- bzw. Grünlandnutzungen finden jedoch bodenbrütende Vertreter der Avifauna einen Lebensraum, welche gem. Anhang 4 der FFH-Richtlinie unter speziellem Artenschutz stehen.
Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung und der umliegenden Wohnbebauungen ist von einer bestehenden Stör- und Kulissenwirkung auszugehen.
Im Datenarchiv des FIS-Natur Online finden sich ebenfalls keine Hinweise auf Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen. Dementsprechend ist keine Besiedelung der Fläche durch bodenbrütende Vogelarten anzunehmen.
Eine Betroffenheit geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches an den vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden somit keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.
Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhandener Daten (Biotopkartierung, ABSP, etc.). Durch die Umsetzung im Offenlandbereich ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang häufig verbreiteter Arten weiterhin erfüllt bleibt. Im Osten wird entlang des Grabens eine Ausgleichsfläche geschaffen. Im Anschluss daran soll eine Grünfläche entstehen. Der vorhandene Acker wird an dieser Stelle somit ökologisch aufgewertet.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:
Baubedingt

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

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Acker- und Grünlandlebensräumen durch die Baukörper und Straßen

Nutzungsbedingt

- Störungen im Umfeld durch angrenzende Straße und umliegende Bebauung bereits vorhanden

Ergebnis:

Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen bau-, anlagen- und nutzungsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering einzustufen.

B. Schutzgut Boden

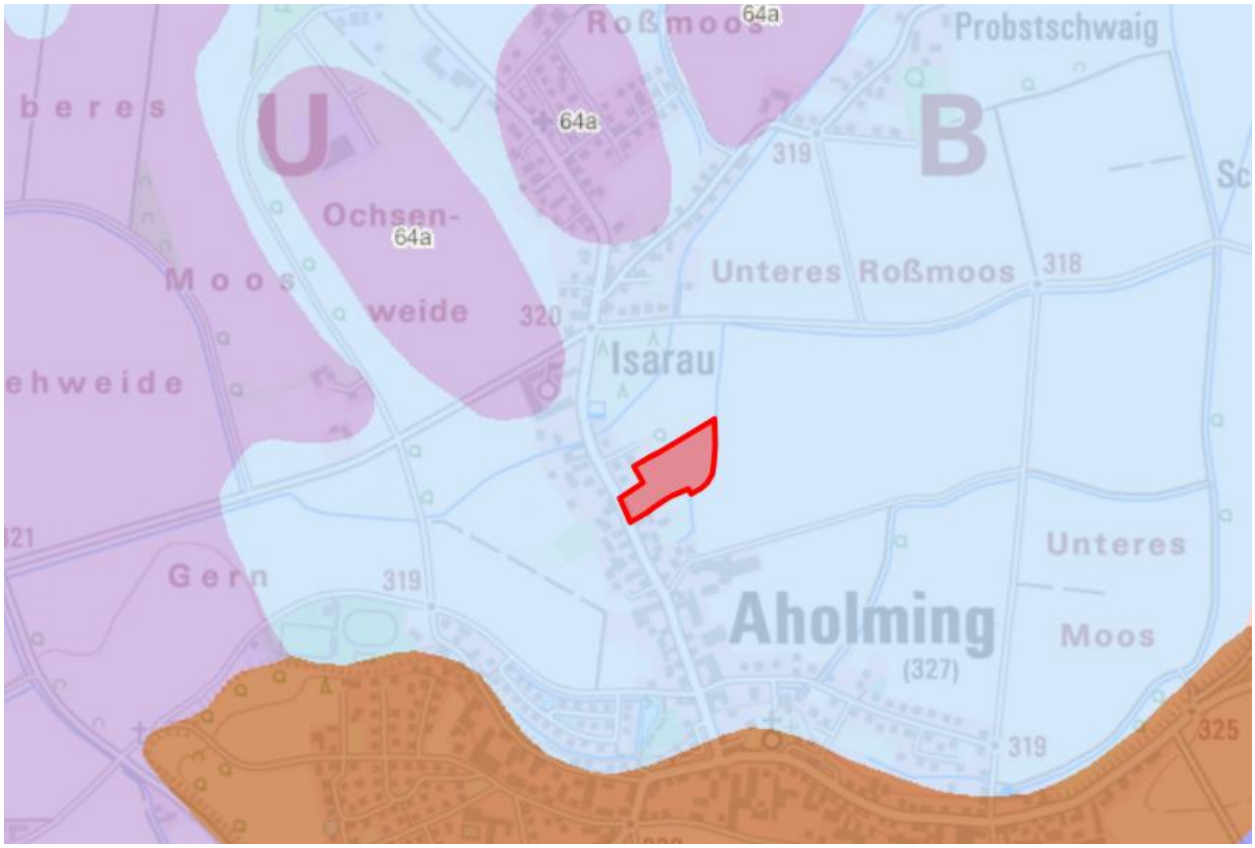
Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.

Das Planungsgebiet ist der Naturraum-Untereinheit Unteres Isartal und Isarmündung zuzuordnen. Der Boden im Planungsbereich kann als vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering

verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment beschrieben werden.

Das Grundstück fällt leicht nach Osten ab.



Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000; ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2025, nicht maßstäblich)

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung sind auch die natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) zu bewerten. Insbesondere ist dabei die jeweilige Ausprägung der Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

zu erfassen und zu bewerten (Bodenfunktionsbewertung).

Hinweise zum Funktionserfüllungsgrad der beplanten Böden sind über die Bodenkundliche Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern erhältlich. Die jeweiligen Hintergrundinformationen sind dem UmweltAtlas zu entnehmen.

Folgende Ausprägung der Bodenteilfunktionen ist im UmweltAtlas vermerkt:

<u>1. Standortpotential für die natürliche Vegetation</u>

Die Bewertung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation wird anhand des Kriteriums "Standortpotenzial für die natürliche Vegetation" vorgenommen. Dabei werden durch

die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt Standorttypen des Bodens ausgeschieden und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet. Die Karten können verwendet werden, um Suchräume z.B. im Rahmen von Planungen zur Biotopvernetzung oder bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auszuscheiden. Die Bodenfunktionskarte "Boden als Lebensraum für die natürliche Vegetation" stellt eine bodenschutzfachliche Auswertung der Bodenkarte dar. Da die Basisdaten der Bodenfunktionskarte teilweise auf unterschiedlichen topografischen Grundlagen basieren, treten beim Abgleich mit aktuellen Nutzungskarten insbesondere an Nutzungsgrenzen Verschneidungsungenauigkeiten auf.

➔ Keine Angabe im UmweltAtlas zum Geltungsbereich vorliegend.

2. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe

Die Auswertungskarte „Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe, z.B. von Nitrat, in der effektiven Wurzelzone. Aus durchschnittlicher langjähriger Sickerwasserrate und der Feldkapazität des effektiven Wurzelraums wird die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers abgeleitet und bewertet. Die Ableitung und Klassen entsprechen der Verknüpfungsregel 7.8 aus der „Methodendokumentation Bodenkunde (2000)“.

➔ 3 (mittel) sowie 4 (hoch) (unterschiedliche Verteilung über das Plangebiet)

3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Auswertungskarte „Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen. Die Ableitung und Klassen sind angelehnt an „Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Luft, Boden, Abfall“, Heft 31, S. 25, Methode 5.2.4 „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“. Jeder Bodenhorizont ist einer Horizontgruppe (Auflage, Oberboden, Unterboden und Untergrund) nach „LABO Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hintergrundwerte für anorganische und organische Stoffe in Böden (2017)“ zugeordnet. Bei Bedarf ist eine Auswertung der Kennwerte auf Horizontgruppenebene möglich.

➔ 5 (hoch)

4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Die Auswertungskarte „Schwermetallrückhaltevermögen 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Schwermetallrückhaltevermögen. Die Ableitung und Klassen entsprechen der Verknüpfungsregel 7.2 aus der „Methodendokumentation Bodenkunde (2000)“. Jeder Bodenhorizont ist einer Horizontgruppe (Auflage, Oberboden, Unterboden und Untergrund) nach „LABO Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hintergrundwerte für anorganische und organische Stoffe in Böden (20174)“ zugeordnet. Bei Bedarf ist eine Auswertung der Kennwerte auf Horizontgruppenebene möglich.

➔ Rückhaltevermögen Schwermetalle:
- Blei 4
- Cadmium 4
- Chrom 4
- Cobalt 4
- Kupfer 4
- Nickel 4
- Quecksilber 4
- Zink 3

5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ wird aus der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung abgeleitet. Die Kasseneinteilung erfolgt nach „Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Luft, Boden, Abfall“, Heft 31, S. 14, Methode 5.1.3 „Standort für Kulturpflanzen“. Die Karte gibt Hinweise, welche Standorte sich aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besonders für die landwirtschaftliche Nutzung eignen.

➔ 3 (mittel); Bodenschätzung: Acker-/Grünlandzahl 58 (Landkreisdurchschnitt 60)

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen). Hinsichtlich der Bodenfunktionen ist anzumerken, dass Böden mit mittlerer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit, mittel bis hohem Rückhaltevermögen für Schadstoffe sowie hohem Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser überplant und diese dadurch teilweise in ihrer Funktionsausübung beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb
- Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen)
- Eingriff in den Bodenhaushalt bzw. das natürlich gewachsene Bodengefüge

Anlagebedingt

- Versiegelungen (Wohnbebauungen, Verkehrsflächen)
- Verlust von Acker und Grünlandfläche mittlerer Ertragsfähigkeit

Nutzungsbedingt

- keine erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten

Ergebnis:

Baubedingt und anlagebedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

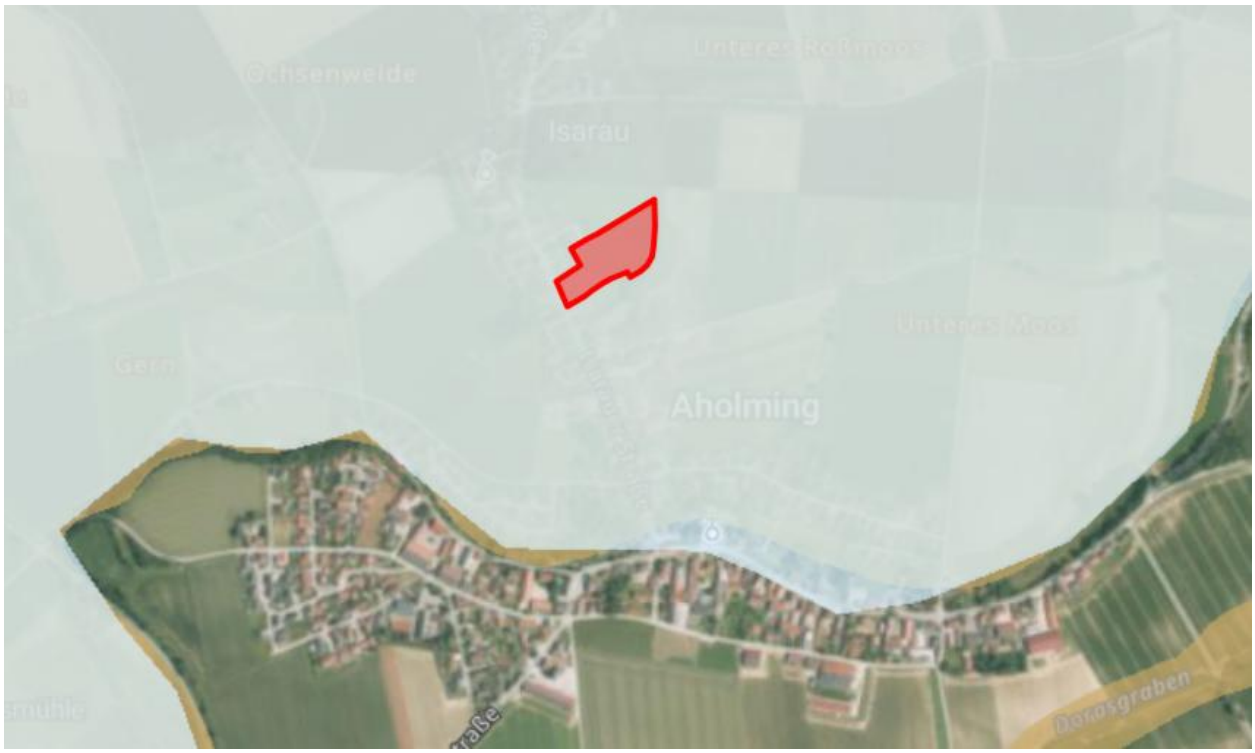
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Osten grenzt ein namenloser Graben an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}), allerdings innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} der Isar sowie in einem wassersensiblen Bereich.

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Quartär – Osterhofen zugehörig. Es können keine detaillierten Aussagen zum Grundwasser gemacht werden. Laut Umweltatlas befindet sich der Grundwasserkörper in einem mengenmäßig guten, aber chemisch schlechten Zustand aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte der Komponenten Nitrat, Pflanzenschutzmittel – Wirkstoffe und relevante Metaboliten sowie Pflanzenschutzmittel – nicht relevante Metaboliten.



Wassersensible Bereiche (BRAUN) und Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} (HELLBLAU); ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2025; nicht maßstäblich)

Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Einzugsgebiets der Wasserversorgung „Brunnen Moos“ (Objektkennzahl: 2150724300002). Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Moos“ (Gebietskennzahl: 2210724300143) befindet sich etwa 810 m nördlich. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Trinkwasserschutzgebiet und der Art des Vorhabens ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben zu rechnen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Dem wird durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone entgegengewirkt. Auswaschungen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt, was einen positiven Einfluss auf den chemischen Zustanden des Grundwasserkörpers hat.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- baubedingte Auswaschungen möglich

Anlagebedingt

- geringe Abnahme der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen (Wohnbebauungen, Verkehrsflächen)

Nutzungsbedingt

- keine erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten

Ergebnis:

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Vielmehr kann es zu einer Verbesserung des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers durch einen geringeren Eintrag an Pflanzenschutzmitteln und Nitrat kommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit als gering einzustufen.

D. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

In der Klimaregion Donauregion betragen die Niederschläge im Mittel 776 mm/a und die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,2°C (LfU 2021).

Das Vorhaben ist naturräumlich im Dungau gelegen. Klimatisch ist der Dungau mit relativ hohen und tiefen Extremwerten der Temperatur (-33 °C und +37 °C) kontinental getönt. Die langjährigen Mittelwerte für den Monat Januar liegen bei -2,5 °C, für Juli bei 18 °C. Die jährlichen Schwankungen der Temperatur erreichen mit 20,5 °C einen relativ hohen Wert. Zudem treten für die Vegetation besonders schädliche Spät- und Frühfroste auf. Das Dungaubecken neigt sowohl zu starker Erwärmung im Frühjahr und Sommer als auch zu niedrigen Temperaturen im Herbst und Winter infolge der Ausbildung von Kaltluftseen, die oft tage- oder wochenlang erhalten bleiben können. (ABSP Deggendorf).

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit nur einen kleinen Anteil an klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen in Form von Grünfläche. Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nicht vorhaben. Derzeit stellt der Geltungsbereich aufgrund der Nutzung als Acker und Grünland lediglich ein Kaltluftentstehungsgebiet mit lediglich geringer kaltlufthaushaltlicher Bedeutung dar. Der offene Ackerboden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei.

Auswirkungen:

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen.

Die Umwandlung der Fläche in Wohngebiet zieht keine erheblichen Auswirkungen nach sich, da die Fläche keine besondere kaltlufthaushaltliche Bedeutung aufweist. Luftaustauschbahnen zu oder von Siedlungsbereichen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion infolge der geplanten Wohnbebauungen im Vergleich zu einem Acker oder Grünland zieht demnach nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

Durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen ist die Anlage von klimarelevanten Gehölzstrukturen vorgesehen.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Schadstoff- und Staubemissionen während des Baubetriebs

Anlagebedingt

- Verringerung der Kaltluftproduktion durch Bebauung

Nutzungsbedingt

- Emissionen im gewöhnlichen Rahmen eines Wohngebiets

Ergebnis:

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D65 (Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et al.) ist der „Dungau (064)“ und die Naturraum-Untereinheit (ABSP) wird als „Unteres Isartal und Isarmündung“ (064-B)“ bezeichnet.

Die Umgebung ist grundsätzlich durch durchwegs flaches Gelände gekennzeichnet. Es handelt sich um eine ausgeräumte Kulturlandschaft, welche überwiegend durch intensive Ackernutzung und geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet ist.

Die beplante Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Aholming. Dementsprechend grenzen nördlich, südlich und westlich Wohnbebauungen sowie die Kreisstraße DEG 29 / Isarauer Straße an den Geltungsbereich. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Planungsareal selbst wird ebenfalls als Acker und Grünland genutzt.

Auswirkungen:
Die Ausweisung des Wohngebiets greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie bei den umliegenden Wohnbebauungen, höchstens mit 3 oberirdischen Geschossen ausgeführt, sodass eine harmonische Abrundung des Siedlungsbereichs entsteht. Durch die Festlegung einer GRZ von 0,4 entsteht eine lockere Bebauung. Zudem findet durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen eine gute Durchgrünung des Areals und eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft statt.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Störung des Landschaftsbilds durch Baumaßnahmen (Baufahrzeuge, Bodenmodellierungen etc.)

Anlagebedingt

- Flächenumwandlung (Acker/Grünland zu Wohngebiet) innerhalb des Ortsgebiets von Aholming ergibt aufgrund angrenzender Bebauungen lediglich geringe Veränderung des Landschaftsbilds

Nutzungsbedingt

- Nutzungsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen

Ergebnis:
Die bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des angrenzenden Bestandes, entsprechender textlicher Festsetzungen sowie den geplanten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen als gering eingestuft werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit als gering einzustufen.

F. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld von mehreren landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wohnbebauung und der Kreisstraße DEG 29. Im Geltungsbereich selbst wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine direkte Funktion für naturnahe Erholung. Westlich angrenzend verläuft der Radweg „Landkreis Deggendorf - Wegenetz des Landkreises“ entlang der Kreisstraße. Dieser wird nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung hat keine Beeinträchtigung der örtlichen Naherholung zur Folge.

Aufgrund der Lage ist von keiner lärmtechnischen Beeinträchtigung durch die Anlage des Gebiets auszugehen. Während der Bauarbeiten ist temporär mit baustellentypischem Lärm zu rechnen. Zusätzliche Lärmemissionen treten nur im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebiets auf.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- während der Bautätigkeit kurzzeitig höhere Lärmemissionen möglich

Anlagebedingt

- Anlagebedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Nutzungsbedingt

- Lärmemissionen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebiets

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Umgebung. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen (durch Lärm) entstehen. Anlage- sowie nutzungsbedingt ist lediglich von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Im Nordwesten des Planungsgebiets ist in circa 35 m das Bodendenkmal „Spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Siedlung.“ (D-2-7243-0419) ausgewiesen. In etwa 120 m nordwestlicher

Entfernung zum Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Schlosses „Isarau“ bei Aholming mit zugehöriger Schlossökonomie.“ (D-2-7243-0022). Das Schloss „Isarau“ selbst ist ebenfalls ein Baudenkmal (D-2-71-111-5). Etwa 150 m südöstlich ist zudem das Bodendenkmal „Verebnete Grabhügel bzw. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des frühen Mittelalters“ (D-2-7243-0065) verortet. Die Bodendenkmäler sowie das Baudenkmal werden durch die räumliche Distanz nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.



Bau und Bodendenkmäler (ROT); SCHWARZ: Plangebiet (BayernAtlas 2025; nicht maßstäblich)

Auswirkungen:

Umliegende Bau- und Bodendenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht von dem Bauvorhaben beeinträchtigt.

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.

Ergebnis:

In Anbetracht der erwartbaren Denkmalfunde innerhalb des Geltungsbereiches und der vor Baubeginn zu beantragenden denkmalrechtlichen Erlaubnis sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als mittel einzustufen.

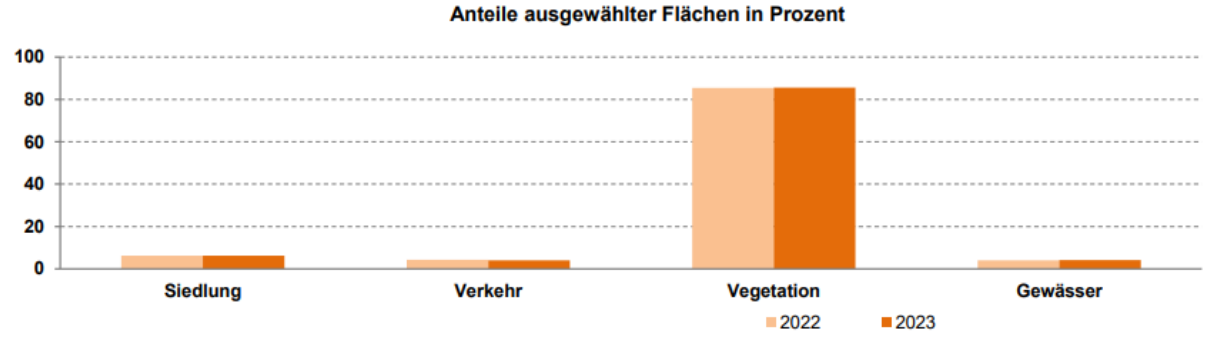
H. Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,3 ha. Es sollen 4 Parzellen für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen. Derzeit wird die Fläche von Grün- und Ackerland eingenommen.

Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in der Gemeinde Aholming lag gemäß Statistik kommunal des Bayerischen Landesamt für Statistik im Jahr 2023 bei etwa 75,6 %. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen sank vom Jahr 2022 mit 300 ha (10,2 %) auf 295 ha (10,1 %) im Jahr 2023.



Anteile verschiedener Flächennutzungen innerhalb der Gemeinde Aholming (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024)

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kann es zu temporärer Flächeninanspruchnahme kommen (Errichtung von Baustellenzufahrten, Abstellen von schwerem Baugerät, Materiallager).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Durch das Vorhaben wird teilweise eine Innenbereichsentwicklung gefördert, welche bereits im Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet vorliegt und im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. Durch die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,4 sowie die festgelegten Eingrünungsmaßnahmen wird einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt und ein sparsamer Umgang mit der Baufläche erzielt.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit

Anlagebedingt

- Flächenversiegelung im Rahmen von Straßenverkehrsflächen, Wohnbebauungen und Nebengebäuden (Garagen etc.)

Nutzungsbedingt

- Nutzungsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen

Ergebnis:

Bau-, anlage- und nutzungsbedingt sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche anzunehmen.

Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

I. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturhaushalts bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker und Grünland bestehen bleiben. Allerdings ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Mischgebiet ausgewiesen und wird im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Somit war innerhalb des Geltungsbereiches bereits eine städtebauliche Entwicklung beabsichtigt. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen bis mittleren Verschlechterungen zu rechnen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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
- Schaffung kompakter Siedlungsräume, Vermeidung von Zersiedelung
- Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotentialen
- Durchgehende Zaunsockeln sind nicht erlaubt. Zusätzlich ist ein Zaunabstand zum Boden von mind. 15 cm zu belassen
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung

5.2 Ausgleichsbedarf

Eingriff:

Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Orientierung herangezogen. Die Wertpunkte (WP) nach BayKompV des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen demnach bei 2 für Acker bzw. 6 für mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Die Grundflächenzahl (= GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und liegt bei den geplanten Flächen bei 0,4. Zusätzlich ist bei der Eingriffsermittlung unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von minus 10 % anzusetzen.

Der Planungsfaktor von 10 % ergibt sich wie folgt:

Vermeidungsmaßnahmen (zur Anrechnung beim Planungsfaktor)	**Begründung**	**Planungsfaktor**
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten	5 %
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzungen zu Baum- und Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen	5 %
Summe (max 20%)		**10 %**

Geplante Nutzung:	**Allgemeines Wohngebiet**
Flurnummern:	132 und 134
Gemarkung:	Aholming
Größe:	ca. 13.056 m²
GRZ:	0,4

Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde die Fläche des Geltungsbereiches verwendet, abzüglich der Grünfläche und der Ausgleichsfläche im Osten sowie abzüglich einer Teilfläche der Flurnummer 132 TF, welche als Baulücke des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) angesehen wird.

Die Eingriffsermittlung wird im Folgenden dargestellt.

Bezeichnung Fläche/Teilfläche	AUSGANGSZUSTAND				EINGRIFFS-SCHWERE		ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS	
	Biotop- und Nutzungstyp	*Biotop-Code*	*WP*	*Fläche in m²*	*GRZ*	*Planungs-faktor*	*WP Fläche für Gesamtfläche*	*Grundete WP-Werte für Gesamtfläche*
134 TF	A11 Intensiv genutzter Acker	A11	2	3.136	0,40	0,10	2257,92	2.258
132 TF	A11 Intensiv genutzter Acker	A11	2	2.624	0,40	0,10	1889,28	1.889
132 TF	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes	G211	6	2.055	0,40	0,10	4.438,80	4.439
	Gesamt			**7.815**				**8.586**

Ausgleich:

Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 8.586 WP wird im Osten in Form einer Ortsrandeingrünung mittels gewässerbegleitenden Gehölzen entlang des angrenzenden Grabens erbracht.

In der folgenden Tabelle wird die Ausgleichsbilanzierung aufgelistet.

Bezeichnung Fläche/Teilfläche	AUSGANGSZUSTAND				ZIELZUSTAND				ERMITTLUNG DES ERBRACHTEN AUSGLEICHS	
	Biotop- und Nutzungstyp	*Biotop-Code*	*WP*	*Fläche in m²*	*Biotop- und Nutzungstyp*	*Biotop-Code*	*WP*	*Timelag*	*Ausgleich in WP*	*Gerundete WP-Werte für Gesamtfläche*
132 TF	A11 Intensiv genutzter Acker	A11	2	1.343	B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte ausprägung	*B313*	*12*	*3*	*9401,00*	*9401,00*
	Gesamt			**1.343**					**9.401,00**	**9.401**

Der Ausgleich in Höhe von 9.401 WP wird im Geltungsbereich durch folgende Maßnahme erbracht.

Uferbegleitendes Gehölz

An den Randbereichen des Gewässers im Osten ist ein uferbegleitendes Gehölz vorgesehen. Es sind 9 Einzelbäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m zu pflanzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“, oder vergleichbare Herkunftsgebiete nach FoVG). Ausgefallene Pflanzungen sind in entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen. Der natürliche Anflug und Aufwuchs von heimischen Gehölzen sind erwünscht. Eine Mahd im Herbst zur Pflege ist zulässig. Aufkommende Weiden dürfen nicht vollständig entfernt werden. Invasive Arten sind dauerhaft zu entfernen. Schonende Pflegeschnitte sind alle 5 Jahre zulässig. Eine zweckfremde oder der Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist vor Ort nachvollziehbar zu kennzeichnen (z.B. durch Pflöcke).

Es sind Bäume aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.

Bäume Hochstamm 3xv, mDb

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten zur Erschließung erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließungsstraße wird als private Zufahrt angelegt. Die Grundstücksgrenzen und Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden, angrenzenden Bebauung.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt im Ortsteil Aholming ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes zu schaffen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt.

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Umliegende biotopkartierte Flächen und Schutzgebiete (LSG, FFH-, Vogelschutzgebiet) erfahren durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und den Bau von Erschließungsstraßen wird in das natürlich gewachsene Bodengefüge eingegriffen und es finden Oberflächenversiegelungen statt. Oberflächengewässer sind im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht vorhanden. Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} der Isar sowie in einem wassersensiblen Bereich. 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 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 allerdings 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.

Die Ausweisung des Wohngebiets findet teilweise im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauungen statt. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung fügt sich das Wohngebiet bestmöglich in das Landschaftsbild ein.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Der erforderliche Ausgleich wird im Osten des Geltungsbereiches durch Gehölzpflanzungen erbracht.

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

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

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

Schutzgut	**Auswirkungen**
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel
Fläche	gering

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