

# **GEMEINDE AHOLFING**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **WA „Wirtsfeld IV“**

## **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Satzung in der Fassung vom 28.07.2015**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Aholting**

VG Rain  
Schloßplatz 2  
94369 Rain

Tel.: 09429-9401-0  
Fax: 09429-9401-26  
Mail: info@vgem-rain.de  
Web: www.vgem-rain.de

Aholting, den 03.05.2016

.....  
Georg Wagner  
1. Bürgermeister

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha

Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 03.05.2016



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss: .....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung:.....	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>5</b>
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:.....	5
2.2. Beschaffenheit.....	5
2.3. Untergrund / Hydrologische Verhältnisse.....	7
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2. Flächenverteilung .....	7
3.3. Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.4. Bauweise / Baugestaltung .....	8
3.5. Flächenbefestigungen.....	9
3.6. Geländemodellierungen .....	9
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
4.1. Verkehrserschließung .....	10
4.2. Ver- und Entsorgung .....	10
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr .....	11
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>11</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept.....	11
5.2. Grünordnung .....	12
5.3. Pflanzenlisten .....	12
5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege .....	13
5.5. Freiflächengestaltungsplan .....	13
<b>6. HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
6.1. Denkmalpflege .....	13
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	14
6.3. Stromversorgung.....	14
6.4. Brandschutz.....	14
6.5. Telekommunikation .....	14
6.6. Regenwassernutzung.....	14
6.7. Wasserwirtschaft.....	14
6.8. Recyclingbaustoffe.....	15
<b>7. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
8.1. Ziele der Planung.....	16
8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	16
8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	23
8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	24
8.7. Methodik / Grundlagen .....	27
8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	27
<b>9. Unterlagenverzeichnis / Normenverweise</b> .....	<b>28</b>
9.1. Unterlagenverzeichnis.....	28
9.2. Normenverweise .....	28

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss:

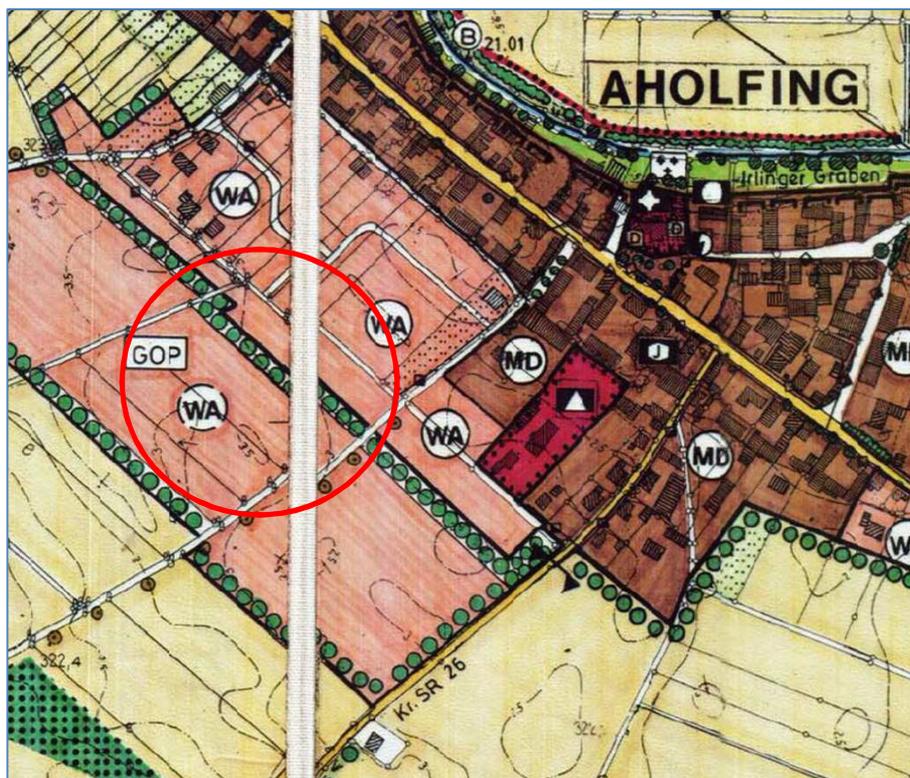
Mit Beschluss vom 21.04.2015 hat die Gemeinde Aholting die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Wirtsfeld IV“ in Aholting beschlossen.

### 1.2. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Da in Aholting nur geringe Baulandreserven vorhanden sind und in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken zur Nachverdichtung verfügbar sind, soll am westlichen Ortsrand ein Wohngebiet entwickelt werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

### 1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aholting stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar.



Auszug Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Quelle:  
Gemeinde Aholting

Im Nordwesten, Westen und Südosten sind weitere Wohnbauflächen dargestellt. Zur Ortsrandeingrünung und Gliederung sind abschnittsweise Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan entwickelt.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aholting. Im Südosten begrenzt ein Feldweg die Fläche, der an die Miedanerstraße und die Wirtsfeldstraße anbindet. Die östliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung entlang der Wirtsfeldstraße. Im Norden verläuft wiederum ein Feldweg, der nach Osten an die Wirtsfeldstraße anbindet. Nach Westen hin schließen sich landwirtschaftliche genutzte Flächen an, die als Acker bewirtschaftet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 9.690 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 1627 (Tfl.), 1731, 1732 (Tfl.), 2013 (Tfl.), 2077, 2078 der Gemarkung Aholting.

Mit der vorliegenden Planung wird zugleich der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld III“ (Rechtskräftige Fassung vom 12.07.1994) im Überlappungsbereich der Flurnummer 2077 (Öffentliche Grünfläche) Gemarkung Aholting geändert. Die ehemals als Flächen werden als private Grundstücksflächen festgesetzt.



Luftaufnahme mit  
Plangebiet (rot um-  
grenzt)

Quelle:  
Bayern-Atlas, 04/2015

### 2.2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Südlich grenzt ein 3 m breit asphaltierter Feldweg an, im Norden verläuft ein unbefestigter Grünweg bis zur Anbindung an die Wirtsfeldstraße.

Das Gelände ist schwach von Nordost nach Südwest geneigt. Die Geländehöhen liegen bei ca. 323 m ü.NN im Nordwesten und 322 m ü. NN. im Südwesten Im Plangebiet

sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch im Nahbereich sind keine Vorfluter zu finden.



Von Süden auf den bestehenden Siedlungsrand mit dem Acker.

Quelle:  
MKS AI, 2015



Blick von Norden auf den bestehenden Ortsrand mit dem vorgelagerten Acker.

Quelle:  
MKS AI, 2015

## 2.3. Untergrund / Hydrologische Verhältnisse

Für das Plangebiet wurden durch die Gemeinde Aholting Baugrunduntersuchungen veranlasst. Aus dem geotechnischen Bericht der Fa. IFB Eigenschenk vom 30.10.2015 lassen sich zusammenfassend folgende Verhältnisse beschreiben:

### Bodenverhältnisse:

Unter dem anstehenden Oberboden wurden würmeiszeitliche Schotter in Form von sandigen Kiesen angetroffen (sog. Homogenbereich 1- Kiese). Ab 2 m unter Geländeoberkante liegen diese Böden in mitteldichter Lagerung vor. Die Böden besitzen eine große Scherfestigkeit und sind von geringer Zusammendrückbarkeit. Die Verdichtungsfähigkeit dieser Böden ist gut, ihre Durchlässigkeit mittel bis groß.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden des Homogenbereiches 1 geprüft. Die Böden erfüllen mit einem abgeschätzten Bemessungswert von  $k_f = 5 - 9 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$  die Anforderungen an sickerfähige Böden der ATV-DVWK-A 138, Ausgabe Januar 2002.

### Hydrologische Verhältnisse:

Bei den Baugrunderkundungen 2015 wurde Grundwasser angetroffen, es konnte jedoch kein Wasserspiegel im Bohrloch eingemessen werden. Ab etwa 4,5 m Tiefe wurden die Böden als nass angesprochen. Hauptgrundwasserleiter sind die Böden des Homogenbereiches 1 (Kiese). Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Nach der Hydrogeologischen Karte von Bayern 1 : 500.000 liegt der mittlere quartäre Grundwasserspiegel am Untersuchungsort bei etwa 320 m ü. NN, also bei etwa 3 m unter Geländeoberkante.

## 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO dargestellt.

### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 9.690 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Netto-Bauland Parzellen 1-10, incl. private Grünflächen	ca.	7.503,0 m <sup>2</sup>
Netto-Bauland zu Flurstück 2074	ca.	120,0 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (6,5 x 5 m)	ca.	32,5 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (1m-Streifen)	ca.	163,5 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, einschl. Seitenbereiche	ca.	1.871,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche WA "Wirtsfeld IV"</b>	<b>ca.</b>	<b>9.690,0 m<sup>2</sup></b>

### 3.3. Maß der baulichen Nutzung

#### Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

### 3.4. Bauweise / Baugestaltung

#### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Bautypen

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

#### Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.

#### Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

#### Dacheindeckung

In gedecktem roten bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

#### Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### Garagen und Nebengebäude

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

### Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Aholting (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

### Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m.

Gartenseitig: Einfriedungen bis 1,20 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.

Zur freien Landschaft: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich mit Punktfundamenten zugelassen, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

### Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

## **3.5. Flächenbefestigungen**

Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.1 sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

## **3.6. Geländemodellierungen**

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zugelassen.

Abgrabungen:

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Wirtsfeldstraße aus über die vorhandene asphaltierte Stichstraße nach Westen und eine neu anzulegende Ringschließung. Auf Höhe der Miedanerstraße wird die bestehende 3 m breite Zufahrt nach Westen genutzt. Von dort erfolgt etwa mittig der Flurnummer 1731 der Neubau der Erschließungsstraße nach Norden. Der nördliche Grünweg wird bis zur bestehenden Anbindung an die Wirtsfeldstraße (aktuelle Flurstücksbreite 4 m) ausgebaut.

Die Straßenraumbreite der Erschließungsstraße im Baugebiet beträgt insgesamt 7 m. Davon entfallen 2 m auf einen Mehrzweckstreifen (Parken, Baumpflanzungen, Schneelagern), 4,50 m auf die Fahrbahn und 0,50 m auf einen Seitenstreifen (Straßenbeleuchtung, Kabel). Die südliche Anbindung erhält eine Flurstücksbreite von 8 m, die nördliche Anbindung von 6 m, da sie längerfristig als Haupterschließungsstraßen bei einer weiteren Wohnbauentwicklung fungieren. An den Einmündungen sind Aufweitungen vorgesehen, die ein Befahren mit dem Müllfahrzeug sicherstellen.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den vorhandenen Mischkanal in der Wirtsfeldstraße. Das Abwasser wird über eine Pumpstation in die gemeindliche Kläranlage Obermotzing abgeleitet und dort behandelt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Hohlkörper-Versickerungsanlagen) vor Ort versickert. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt den Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG mit Sitz in 93086 Würth an der Donau.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die auszubauenden Erschließungsstraßen durchgehend befahren werden.

### 4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Aholting wird durch die Linie 26 Rain-Aholting-Obermotzing-Straubing der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) angefahren. Haltestellen befinden sich an der Schule und in der Ortsmitte in einer Entfernung von ca. 270 m.

## 5. GRÜNORDNUNG

### 5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen haben vorrangig das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Gegenwärtig befindet sich entlang der Westgrenze der Bebauung an der Wirtsfeldstraße eine öffentliche Grünfläche, auf der insgesamt 8 Obstbäume mittleren Alters und einige Sträucher stocken. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld II“ bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da die Funktion einer Ortsrandeingrünung nicht mehr für erforderlich gehalten wird, wird die Fläche im Überlappungsbereich der Flurnummer 2077 durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld IV“ geändert. Die Grünfläche wird in die neuen Parzellen als private Gartenflächen eingegliedert. Die bestehenden Obstbäume sind dabei als zu erhaltend festgesetzt.

Die Funktion einer Ortsrandeingrünung wird entlang der Westseite des Baugebietes (Parzellen 6-10) durch einen 4 m breiten privaten Grünstreifen mit Pflanzgeboten für Großbäume und 2-reihige Strauchpflanzungen übernommen.

An den privaten Grünstreifen schließt sich ein öffentlicher Grünstreifen mit 1 m Breite an, der einen ausreichenden Abstand der privaten Einfriedungen zu den angrenzenden Ackerflächen sichern soll.

Für die Innere Durchgrünung des Baugebietes sind Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

## 5.2. Grünordnung

### 5.2.1. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen

#### Zu pflanzende Laubbäume:

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

#### Zu pflanzende Sträucher:

Auf mindestens 70 % der Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

### 5.2.2. Pflanzgebote entlang öffentlichen Erschließungsstraße

#### Zu pflanzende Laubbäume:

Pro Planzeichen ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen (Textliche Festsetzung 5.1.).

### 5.2.3. Zu erhaltende Bäume

Die bestehenden Obstbäume innerhalb der Parzellen 1-5 sowie der Teilfläche zur Flurnummer 2074 sind zu erhalten (Planliche Festsetzung 13.2.5.).

## 5.3. Pflanzenlisten

#### Liste 1: Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

#### Liste 2: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 3: Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

**5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege**

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung West, Parzellen 6-10) sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

**5.5. Freiflächengestaltungsplan**

Für die Bepflanzung der Erschließungsstraße sowie der privaten Grünflächen auf den Parzellen 6 - 10 ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

**6. HINWEISE****6.1. Denkmalpflege**

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind im Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler verzeichnet. Ausgeschlossen werden können diese jedoch nicht.

Gemäß Artikel 1 Absatz 1 und 2 sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.

Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

## **6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie nach Art 48 AGBG erforderliche Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## **6.3. Stromversorgung**

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

## **6.4. Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten ein Förderstrom von 800 l / min über 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

## **6.5. Telekommunikation**

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

## **6.6. Regenwassernutzung**

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

## **6.7. Wasserwirtschaft**

Im Grundwasser liegende Keller:

Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton. Risse sind zu vermeiden bzw. fachgerecht zu verpressen. Auch in Sperrbeton dif-

fundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Lüftung an der Innenseite zu Feuchteschäden führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

Aushubarbeiten:

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

## **6.8. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## **7. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB**

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Wirtsfeld IV“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt mit der Planung die Ausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Aholting zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarfes.

### 8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 8.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 (LEP 2013) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

##### **Siedlungsstruktur:**

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2013).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2013).

##### **Freiraumstruktur:**

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP 2013)

##### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an den bestehenden Ortsbereich anschließt und so zu einer bedarfsgerechten organischen Entwicklung beiträgt. Die Nutzung vorhandener Straßen und Erschließungseinrichtungen erfordert einen geringeren Aufwand für die Neuerschließung und trägt dadurch dem Aspekt einer flächensparenden Bebauung Rechnung.

Die geplante Nutzung trägt zur Deckung des aktuellen und mittelfristigen Bedarfs an Entwicklungsflächen für Wohnraum bei. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicher.

#### 8.2.2. Regionalplan Donau-Wald

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

##### Teil B Fachliche Ziele,

Kapitel B I Natur und Landschaft, Punkt 1.3:

Auf die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen soll in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten (...) hingewirkt werden.

### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Durch die Umsetzung des WA Wirtsfeld IV wird der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt. Die geplante Bauflächenentwicklung bindet unmittelbar an eine bestehende Siedlung an und ermöglicht eine bedarfsangepasste organische und flächensparende Entwicklung. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als Ortsrand werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

### **8.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet direkt keine Aussagen getroffen.

### **8.2.4. Biotopkartierung Bayern**

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzen befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

## **8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schützgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schützgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

### **8.3.1. Schutzgut Mensch**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aholting und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an, die sich entlang der Wirtsfeldstraße erstrecken. Die Flächen westlich von Aholting werden landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Im Nahbereich des Plangebietes sind keine relevanten Emissionsquellen wie größere Gewerbebetriebe oder überregionale Straßen vorhanden.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit einem zeitlich beschränkten erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen, der über die Haupteinfahrstraßen abgewickelt werden muss. Aufgrund fehlender alternativer Verkehrsanbindungen ist dies nicht zu vermeiden, hat jedoch keine dauerhaften Auswirkungen. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Baugebietes ist mit nutzungsspezifischen Emissionen, auch an den Wochenenden, zu rechnen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Erschließungs- und Bauphase.

### 8.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand:

Der überwiegende Teil des Plangebiets selbst hat aufgrund der Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die bestehenden Obstbäume mittleren Alters am derzeitigen Ortsrand. Die relativ intensiv gepflegten Grünflächen am Ortsrand haben nur mäßige Biotopqualität.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

#### Auswirkungen:

Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden. Neben den erforderlichen Gehölzen für Begrünungsmaßnahmen werden durch die Gestaltung der privaten Gärten zusätzliche Lebensraumangebote für angepasste Arten des Siedlungsbereichs entstehen.

Durch den festgesetzten Erhalt der Obstbäume am bisherigen Ortsrand können diese in die privaten Gärten integriert werden und bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die Einbeziehung der Grünflächen des bisherigen Ortsrandes als private Gärten führt zu keiner wesentlichen Änderung der Biotopqualität.

#### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7040 - Pfatter – der topografischen Karte Bayerns (M 1:25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

#### **Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

#### **Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die sonstigen Artengruppen sind als nicht betroffen einzustufen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Gebäude mit Spaltenquartieren). Die bestehenden Obstbäume sind noch zu jung, um geeignete Quartiere aufzuweisen. Durch die baulichen Anlagen sind ausschließlich die Ackerflächen und Feldwege be-

anspricht. Eine Betroffenheit ist hier nicht gegeben. Das gesamte Gelände wird aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen der angrenzenden Gärten als Nahrungs- und Jagdgebiet von Bedeutung sein.

Bei der Artengruppe der **Vögel** können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Gewässer, Wiesenflächen, Hecken und Gehölze oder Waldflächen angewiesen sind. Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Aufgrund der fehlenden artspezifischen Biotopausstattung (keine Brutbäume oder Höhlen) und der Beunruhigung durch die angrenzenden Wohnnutzungen werden die Flächen zudem nicht als relevanter Fortpflanzungsraum eingeschätzt. Daher ist für Arten wie Habicht, Mäusebussard, Wiesenweihe, Sperber, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz eine Betroffenheit nicht gegeben.

Arten, die großflächig offene (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugen, sind aufgrund der weitläufigen landwirtschaftlichen Fluren als potenziell betroffen einzustufen. Hierzu sind Kiebitz und Feldlerche zu zählen.

### **Auswirkungen:**

#### **Artengruppe Fledermäuse:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist anzunehmen, dass die bestehenden Obstbäume und Siedlungsgehölze sowie die neu entstehenden Pflanzungen am westlichen Ortsrand als Jagdlebensraum genutzt werden. Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht gegeben.

#### **Bodenbrütende Vögel:**

Das Vorkommen von Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist für das Gebiet und den Nahbereich nicht nachgewiesen.

Aufgrund der Lage am unmittelbaren Ortsrand ist das Plangebiet als häufig gestörter Lebensraum einzustufen, da die Nutzung der Privatgärten und der Feldwege durch Spaziergänger (z.T. mit Hunden) zu entsprechenden Störungen führen. Für den störungsempfindlichen Kiebitz ist das Gebiet insgesamt zu kleinräumig und zu häufig gestört, so dass es als Schwerpunktlebensraum ausscheidet. Eine Betroffenheit ist für diese Art nicht anzunehmen.

Für die Feldlerche sind die Ackerflächen und die angrenzenden Wegraine als Brut- und Nahrungsraum geeignet. Die Art ist weniger störungsempfindlich und kann daher als potenziell betroffen gelten. Die Ackerfläche ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung weniger von Bedeutung. Der südliche Feldweg ist gut ausgebaut und stark frequentiert. Eine Bedeutung als Lebensraum ist daher auszuschließen. Der nördliche Grünweg ist kaum frequentiert. Im Zuge des Straßenausbaus wird ein Abschnitt von ca. 60 m Länge befestigt und als Erschließungsstraße ausgebaut. Der Grünweg führt vom geplanten westlichen Ortsrand noch ca. 210 m nach Westen, so dass hier im Nahbereich ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Es ist daher davon auszugehen, dass es

insgesamt zu keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Art im Raum kommt.

#### Zusammenfassende Beurteilung:

Für das Gebiet lässt sich ableiten, dass für die potenziell betroffene Art Feldlerche aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung eine Verschlechterung der gegenwärtigen Lebensraumbedingungen und damit negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse und Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht gegeben.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### **8.3.3. Boden**

#### Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt. Das Plangebiet befindet sich im ehemaligen Stromtal der Donau, das im Untergrund durch Wechsellagerungen mit zum Teil kleinräumigen geologischen Bereichen geprägt ist. Westlich von Aholting herrschen Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis Schluffkies (Schotter) vor.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert, da nur ein sehr geringes Gefälles über das Gelände besteht. Durch die differenzierte Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden die zulässigen Geländeänderungen außerdem auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch die erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrtswege, Mehrzweckstreifen, Grundstückszufahrten und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung wurden im öffentlichen und privaten Bereich möglichst wasser-durchlässige Beläge festgesetzt.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **8.3.4. Wasser**

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den kiesigen und gut durchlässigen Untergrund. Oberflächengewässer sind im Gebiet und im Nahbereich nicht vorhanden. Grundwasser ist in einem Bereich von etwa 3 m unter

dem Gelände anzunehmen. Das Plangebiet liegt im eingedeichten Bereich der Donau und ist bis zu einem HQ100 hochwasserfrei.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Zufahrten, Gehwegen, Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so daß eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **8.3.5. Luft**

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentlich Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den Wohngebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **8.3.6. Klima**

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einem schwach nach Südosten geneigten Hang mit Übergang in eine leichte Tallage. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Senkenbereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **8.3.7. Landschaft / Erholung**

#### Bestand:

Der Siedlungsbereich Aholting liegt in der südlichen Donauebene. Die Landschaft ist durch ihr geringes Relief und die weitläufigen, kaum durch naturnahe Strukturen gegliederten landwirtschaftlichen Fluren bestimmt. Insbesondere westlich von Aholting fehlen weitgehend naturnahe Elemente wie Bäume, Necken oder größere Waldflächen. Der Landschaftsraum westlich von Aholting hat eingeschränkten Erholungswert. Der südliche Feldweg wird für die Naherholung (Spaziergehen) genutzt, der nördliche Grünweg ist nur bei trockener Witterung begehbar.

#### Auswirkungen:

Durch die Siedlungsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung des Siedlungsbereiches ist der Struktur des Dorfes angemessen. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung kann entlang der Westseite durch die Bepflanzungen auf privaten Grünflächen erreicht werden. Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung des Straßenraumes sowie der Erhalt der bestehenden Obstbäume sichern ein abwechslungsreiches Ortsbild.

Die Wegeanbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Dadurch kann der siedlungsnahe Raum für die Naherholung genutzt werden.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **8.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

#### Bestand:

Im Bereich des Plangebietes ist kein Bodendenkmal bekannt. Ein Vorkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen:

Evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler können durch die Bauarbeiten zerstört werden. Durch frühzeitige bauvorgreifende Sondagegrabungen können das Vorhandensein von Bodendenkmälern festgestellt und deren Umfang ermittelt werden. Ggf. sind Grabungen nach den Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Für die Gemeinde Aholting würde dies bedeuten, dass für die örtliche Baulandnachfrage kein ausreichendes Angebot mehr zur Verfügung steht und mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist.

## **8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

### **Schutzgut Mensch**

- Standortwahl abseits von wesentlich vorbelasteten Räumen (z. B. Staatsstraße, Gewerbeflächen u. ä.) im Umfeld gleichartiger Nutzungen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume, Obstbäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von Streifenfundamenten zur freien Landschaft).
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen am Ortsrand.
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

### **Schutzgüter Boden / Wasser**

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Fußwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

### **Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung**

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher

## 8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

### 8.6.1. Eingriffsbewertung / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

#### Gebietseinstufung / Kompensationsfaktor

Die bislang unbebauten intensiv genutzten Ackerflächen sowie der bestehende Grünweg im Norden sind gem. dem Leitfaden in **Kategorie I** – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen auf Flurnummer 2077 sind als eingewachsene Ortsrandbereiche in **Kategorie II** – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der festsetzten GRZ von 0,35 dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Die **Kompensationsfaktoren** werden unter Berücksichtigung der unter Punkt 8.5. beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet differenziert nach den jeweiligen Schutzgütern festgelegt. Für die bestehende öffentliche Grünfläche, die zu privaten Gartenflächen umgewidmet und in das Baugebiet einbezogen wird, wird der Sonderfall mit einem Kompensationsfaktor von 0,20 angewendet. Dies begründet sich darin, daß durch die Baugrenzen eine unmittelbare Überbauung nicht erfolgt und die bestehenden Obstbäume als zu erhalten festgesetzt sind. Hinsichtlich der Nutzungsintensität ergeben sich kaum Veränderungen, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

Unberücksichtigt bleibt bei der Eingriffsermittlung der 1 m breite öffentliche Grünstreifen entlang der Südgrenze, der keine Verschlechterung erfährt.

### 8.6.2. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

#### Flächen Typ B –Acker / Intensivgrünland zu Bauflächen / Erschließungsanlagen

Flächengröße: 8.716,50 m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Kategorie gem. Leit-faden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Acker, Grünweg, intensiv bewirtschaftet	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher am Ortsrand und innerhalb Straßenraum, Erhaltungsgebot für Obstbäume	0,20
Boden	I	Acker regelmäßig umgebrochen, Grünweg wenig befahren	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Flächenbefestigungen, Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen	0,40
Wasser	II	Keine Oberflächengewässer, Grundwasser nah anstehend, Eintrittsrisiko von Stoffen	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Flächenbefestigungen, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort	0,50
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Eingrünung und Durchgrünung	0,20
Landschaftsbild	I	Ausgeräumte Agrarlandschaft	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher am Ortsrand und entlang Erschließungsstraße, Erhaltungsgebot für Obstbäume	0,20
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>				<b>0,30</b>

#### Flächen Typ B – Öffentliche Grünflächen zu privaten Gartenflächen

Flächengröße: 814,0 m<sup>2</sup>

Schutzgut	Kategorie gem. Leit-faden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	II	Obstbäume, einzelne Sträucher, Grünflächen intensiv gepflegt	Erhaltungsgebot für Obstbäume	Sonderfall 0,20
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Flächen bleiben außerhalb der Baugrenzen; keine unmittelbare Überbauung	Sonderfall 0,20
Wasser	II	Keine Oberflächengewässer, Grundwasser nah anstehend, Eintrittsrisiko von Stoffen	Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort bleibt erhalten.	Sonderfall 0,20
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Eingrünung und Durchgrünung	0,20
Landschaftsbild	II	Ortsrandbereich mit Eingrünung	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher am Ortsrand und entlang Erschließungsstraße, Erhaltungsgebot für Obstbäume	Sonderfall 0,20
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>				<b>0,20</b>

### 8.6.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Der gesamte Kompensationsbedarf sich aus vorstehenden Einstufungen wie folgt:

Eingriffsfläche	Eingriffstyp	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Parzelle 1-10, private Grünflächen, Verkehrsflächen	B	0,30	8.716,50 m <sup>2</sup>	2.614,95 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (aus öffentlichem Grün)	B	0,20	814,0 m <sup>2</sup>	162,80 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf</b>				<b>2.777,75 m<sup>2</sup></b>

Es ist somit insgesamt eine **Kompensationsfläche** von **2.777,75 m<sup>2</sup>** erforderlich.

### 8.6.4. Ausgleichsfläche / Maßnahmen

Der Kompensationsbedarf für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird auf einer Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche Ö3 – Trittsteinbiotop am Graben nordöstlich von Aholting - erbracht. Die Ökokontofläche umfasst die Flurnummer 1454 der Gemarkung Aholting mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.732 m<sup>2</sup>.

Gemäß den Planunterlagen des Büros für Landschaftsarchitektur Gerald Eska vom 02.10.2015 errechnet sich auf der Basis der festgelegten Maßnahmen ein durchschnittlicher Anerkennungsfaktor von 1,237.

Für den Kompensationsbedarf aus dem bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld IV“ errechnet sich aus den Vorgaben folgende abzubuchende Grundstücksfläche:

**2.777,75 m<sup>2</sup> K-Bedarf : 1,237 Anerkennungsfaktor = 2.255,22 m<sup>2</sup> Abbuchung.**

Lage und Umfang der Abbuchung sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld IV“ in der Plankarte 3 im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 8.6.5. Planungsalternativen

Die Plankonzeption für das Wohngebiet ergibt sich aus den Erschließungsvoraussetzungen und dem Grundstückszuschnitt. Alternativen für die vorgesehene Ringschließung sind nicht gegeben. Die Gemeinde Aholting hat sich für die vorliegende Variante entschieden, da sie zum einen durch die Ausnutzung der Infrastruktur zum flächensparenden Bauen beiträgt. Die Bebauung in zwei Reihen ist wirtschaftlich umsetzbar und entspricht in ihrer Struktur den wesentlichen Siedlungsformen in Aholting.

## 8.7. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Aholting
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 04/2015
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 04/2015
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan Donau-Wald
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 04/2015
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004
- GeoFachdatenAtlas Bayern, Bayerischen Landesamt für Umwelt, Online, 05/2015
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Flächen (IÜG), Bayer. Landesamt für Umwelt, Online, Stand 05/2015.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2015
- Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und Behörden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung.

## 8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

### Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der Ortsrandeingrünung auf den Parzellen 1-5 ist etwa 5 Jahre nach deren Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden.

## 8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Wirtsfeld IV“ soll der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Aholting gedeckt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaus-

halt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
<b>Mensch</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Klima</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	hoch	gering	gering	<b>mittel</b>

## 9. UNTERLAGENVERZEICHNIS / NORMENVERWEISE

### 9.1. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld IV“ mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen.
- Begründung / Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld IV“

### 9.2. Normenverweise

Soweit in den Planunterlagen, Festsetzungen, Hinweisen oder der Begründung mit Umweltbericht auf einschlägige Fachnormen verwiesen wird, wird darauf hingewiesen, daß diese über einschlägige Fachverlage kostenpflichtig erworben und eingesehen werden können.