



GEMEINDE AHOLFING

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „AHOLFING-OST“

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 12.10.2021

Verfahrensträger:

Gemeinde Aholing

VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429 / 9401 - 0
Fax: 09429 / 9401-26
Web: www.aholfing.de

Aholing, den 12.10.2021

J. Busl
1. Bürgermeister

Planung:

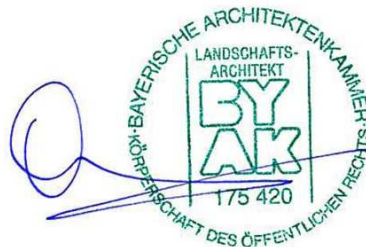


mks Architekten – Ingenieure GmbH

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, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	4
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
2.1. Bestandsbeschreibung	5
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	7
3.2. Flächenverteilung	7
3.3. Städtebauliches Konzept	8
3.4. Art der baulichen Nutzung	8
3.5. Maß der baulichen Nutzung	8
3.6. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen	9
3.7. Baugestaltung	9
3.8. Flächenbefestigungen	11
3.9. Geländemodellierungen	12
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	12
4.1. Verkehrserschließung	12
4.2. Ver- und Entsorgung	12
5. Grünordnung	13
5.1. Grünordnerisches Konzept	13
5.2. Grünordnung auf privaten Flächen	13
6. IMMISSIONSSCHUTZ	15
7. KOMPENSATION	15
8. HINWEISE	15
8.1. Denkmalpflege	15
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	15
8.3. Stromversorgung	16
8.4. Brandschutz	16
8.5. Telekommunikation	17
8.6. Regenwassernutzung	17
8.7. Wasserwirtschaft	17
8.8. Recyclingbaustoffe	18
8.9. Abwasserentsorgung	18
8.10. Hinweise des Wasserversorgers	18
8.11. Luftwärmepumpen	18
8.12. Immissionsschutz	18
9. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB / Umweltbericht	19
9.1. Ziele der Planung	19
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	19
9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	28
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	28
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	29
9.7. Planungsalternativen	33
9.8. Methodik / Grundlagen	34
9.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
9.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
10. Unterlagenverzeichnis	35

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 09.03.2021 hat die Gemeinde Aholfing die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Aholfing-Ost“ beschlossen.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Aholfing beabsichtigt die Erweiterung von Mischgebietsflächen am östlichen Ortsrand von Aholfing. Die Bauflächen sollen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Dorfgebiet entwickelt werden.

Anlass der Planaufstellung ist die Notwendigkeit für den an der Hauptstraße ansässigen Kfz-Betrieb Erweiterungsflächen für den Bau zusätzlicher betrieblicher Gebäude zu schaffen. Diese sollen unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angebunden werden. Dadurch soll sich der Betrieb an Standort angemessen weiterentwickeln können. Des Weiteren sollen zwei Bauplätze für Wohngebäude am Ortseingang ermöglicht werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Aholfing stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar. Im Westen und Südwesten schließen sich weitere Dorfgebietsflächen an. Im Nordwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Weitere landwirtschaftliche Flächen befinden sich östlich des Ortsrandes.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Aholfing

Nördlich ist der Altwasserabschnitt der „Oh“ dargestellt, der Wasserflächen und Biotopflächen im Uferbereich umfasst. Am östlichen Ortsrand sind entlang des Dorfgebietes Maßnahmen zur Eingrünung der Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird für den Planbereich „Aholing-Ost“ im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 8 geändert. Die bisher als Dorfgebiet dargestellten Flächen werden künftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

1.4. Standortwahl / Alternativen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Planung werden bestehende innerörtliche Flächenpotenziale für die bauliche Entwicklung genutzt.

Da die Planung der Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den dort ansässigen Kfz-Betrieb dient, sind alternative Standort nicht in Betracht zu ziehen. Die Bauflächen müssen an die bestehenden Betriebsflächen angebunden sein und diese angemessen weiterentwickeln.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt an östlichen Ortseingang von Aholing und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Östlich schließen sich bis zum Ortsteil Seefeld weitläufige Ackerflächen an. Im Süden befindet sich die Kreisstraße SR 10 (Ortsdurchfahrt Hauptstraße). Im Westen befindet sich das Betriebsgelände eines Kfz-Betriebes mit Wohnhaus an der Hauptstraße. In den nördlich angrenzenden Flächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Betriebs- und Lagerflächen. Nördlich wird die Fläche durch das Altwasser der „Oh“ begrenzt, das über eine ca. 4 m hohe, mit Gehölzen bewachsene Böschung und einen Feldweg vom höher gelegenen Plangebiet abgesetzt ist. Südlich des Ufergehölzes verläuft eine 20kV-Freileitung von Osten nach Westen.

Das Gelände liegt an der SR 10 auf ca. 321 m ü.NHN und hat nach ca. 40 m seinen Tiefpunkt im Acker mit ca. 320.90 m ü. NHN. Von dort steigt es nach Norden bis auf ca. 322.40 m ü. NN an und fällt über die Böschung zum Altwasser auf ca. 318 m ü.NN ab.



Blick von Süden von der SR 10 nach Norden über das Plangebiet.

Quelle: MKS AI, 03/2021



Bestehender Kfz-Betrieb westlich
des Plangebietes.

Quelle: MKS AI, 03/2021



Blick von Norden nach Süden.
Rechts die landwirtschaftlich ge-
nutzten Betriebsflächen.

Quelle: MKS AI, 03/2021



Blick auf das Altwasser der „Oh“,
das ca. 4 m tiefer liegt.

Quelle: MKS AI, 03/2021

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Aholing und umfasst eine Größe von ca. 7.223 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aholing-Ost“ umfasst die Flurnummer 1606 (Tfl.) der Gemarkung Aholing, Gemeinde Aholing.



Luftaufnahme mit Plangebiet.

Quelle:
mks AI GmbH, 03/2021

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aholing-Ost“ beträgt ca. 7.223 m². Davon entfallen auf:

Bauflächen, Parzellen 1 und 2, einschl. privater Grünfläche	ca.	1.996 m ²
Baufläche, Parzellen 3, einschl. privater Grünfläche	ca.	2.838 m ²
Private Grünfläche Wendeanlage	ca.	78 m ²
Flächen für Versickerung Niederschlagswasser	ca.	173 m ²
Straßenverkehrsfläche privat	ca.	528 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlich	ca.	28 m ²
Kompensationsfläche	ca.	1.582 m ²
Summe	ca.	7.223 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist für eine gemischte Bebauung vorgesehen. Im Süden sollen an der SR 10 zwei Parzellen für Wohnbebauung entstehen. Für die betriebliche Erweiterung des Kfz-Betriebes ist im mittleren Teil eine größere Fläche für die Errichtung von Betriebsgebäuden vorgesehen. In diesem Bereich sind daher Wohngebäude unzulässig. Der Nordteil des Plangebietes ist für die Anlage von Kompensationsflächen vorbehalten, die im Übergang zum Altwasser der „Oh“ zu liegen kommen. Die Erschließung erfolgt von der SR 10 aus über private Verkehrsflächen nach Norden, die in einer Wendentalge enden. Eine Möglichkeit für eine Erweiterung nach Osten wird durch eine Stichstraße vorgesehen.

Auf den Parzellen 1 und 2 wird die Grundflächenzahl in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet auf 0,35 begrenzt, um am Ortseingang eine mäßig dichte Bebauung zu erhalten, wie sie im direkten Umfeld besteht. Es wird hier ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zugelassen.

Für die Parzelle 3 wird die Grundflächenzahl mit 0,60 festgesetzt. Hier sollen die betrieblichen Gebäude in dem für ein Dorfgebiet zulässigen Maß umsetzbar sein. Die Gesamtstruktur des Gebietes orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass eine ortstypische gemischte Siedlungsentwicklung gewährleistet werden kann.

3.4. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
(Planliche Festsetzung I 1.2.1)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 9. BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Absatz 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind unzulässig. Im MI2 ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig.
(Textliche Festsetzung III 1.1)

3.5. Maß der baulichen Nutzung

3.5.1. Grundflächenzahl

(Textliche Festsetzung III 1.2)

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MI1: 0,35.

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MI2: 0,60.

3.5.2. Geschossflächenzahl

(Textliche Festsetzung III 1.2)

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im MI1: 0,80.

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im MI2: 1,20.

3.5.2. Zahl der Wohneinheiten

(Textliche Festsetzung III 1.3)

Parzellen 1 und 2: bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig,
bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaus-
hälfte zulässig

3.6. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

3.6.1. Bauweise

(Textliche Festsetzung III 2.1)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

M11: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Planliche Festsetzung I 3.1.4).

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3.6.4. Baugrenzen

(Planliche Festsetzung I 3.5)

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

3.7. Baugestaltung

3.7.1 Gebäudehöhen

(Textliche Festsetzung III 3.1).

Max. zulässige Wandhöhe: 6,80 m, bei Flachdach 7,80 m

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

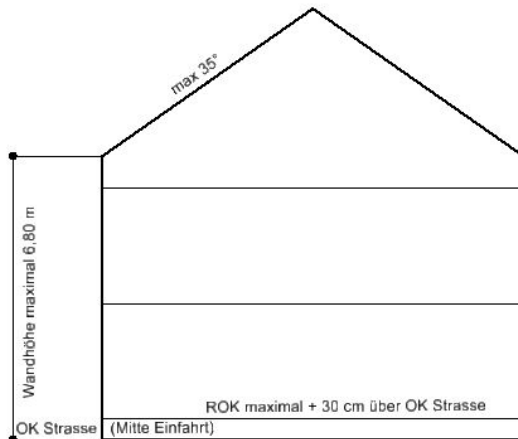
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Daches, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Bei Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika gemessen in der Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt.

Zulässige Höhe Rohfußboden Erdgeschoss: Die Roh-Fußbodenoberkante (ROK) darf maximal 30 cm über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt, liegen.

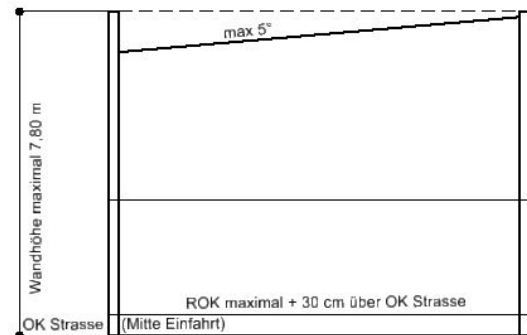
In den Bauantragsunterlagen sind das Urgelände und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NHN-Höhen darzustellen.

Schemaskizze:

Gebäudetyp Satteldach



Gebäudetyp Flachdach



3.7.2 Baukörperrichtungen

(Textliche Festsetzung III 3.2).

Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

3.7.3 Dachform / Dachneigung

(Textliche Festsetzung III 3.3).

MI1: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) mit 15°-30° Dachneigung.

MI2: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Flachdach mit maximal 10° Dachneigung.

3.7.4 Dachgauben

(Textliche Festsetzung III 3.4).

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

3.7.5 Dacheindeckung

(Textliche Festsetzung III 3.5).

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun, grau bis anthrazit. Im MI1 sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel zulässig, im MI2 ergänzend Metaldachdeckungen. Flachdächer sind zu begrünen.

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Wasserschutzes kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig.

3.7.6 Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

(Textliche Festsetzung III 3.6).

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.

Bei Flachdächern sowie bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.7.7 Garagen und Nebengebäude (Textliche Festsetzung III 2.4).

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m im Mittel
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.7.8 Stellplätze (Textliche Festsetzung III 4.).

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.

3.7.9 Einfriedungen (Textliche Festsetzung III 5.).

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. Hecken aus Laubgehölzen. Zur freien Landschaft hin sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zulässig.

An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.

Sockel / Streifenfundamente sind zur freien Landschaft hin unzulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind diese zulässig, sofern sie das Straßenniveau der Erschließungsstraße um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

3.7.10 Beleuchtung (Textliche Festsetzung III 6.).

Für die Beleuchtung der Straßenverkehrsflächen und betrieblich genutzter Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.8. Flächenbefestigungen (Textliche Festsetzungen III 7.)

Stellplätze, Garagenvorplätze, Feuerwehrezufahrten und Lagerflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2.

BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3.9. Geländemodellierungen

(Textliche Festsetzungen III 8.)

Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind als Böschungen mit einer Neigung nicht steiler als 1:2 anzulegen.

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen dürfen das Niveau der privaten Erschließungsstraße nicht unterschreiten.

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. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene private Zufahrt von der Hauptstraße aus nach Norden erschlossen. Um eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehr zu erreichen, wird die Zufahrt nach Osten um 1,50 m verbreitert, so dass insgesamt 5,5 m Fahrbahn zur Verfügung stehen.

Nach Parzelle 2 wird ein Wendepplatz mit einem Wendekreis von mind. 19 m Durchmesser angelegt, um für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Lkw eine ausreichende Wendemöglichkeit zu bieten. Nach Osten wird eine 5,5 m breite Stichstraße vorgesehen, die für eine mögliche Erweiterung der Bauflächen nach Osten vorgehalten wird.

Über die private Zufahrt ist die Erschließung der Flurnummer 1948 weiterhin gewährleistet. Die nördlich der Parzelle 3 liegenden Kompensationsflächen werden über die privaten Flächen der Parzelle 3 erschlossen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Straubing-Land. Eine Hauptleitung DN 200 verläuft entlang der Südgrenze der Flurnummer 1606. Das Plangebiet kann durch neu zu errichtende Versorgungsleitungen entlang der privaten Straßen an das Leitungsnetz angebunden werden

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Kanalnetz. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den Mischwasserkanal in der Hauptstraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 ist

nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Für die Vorreinigung und Versickerung von Niederschlagswasser sind östlich der Wendeanlagen Flächen festgesetzt (Planliche Festsetzung I 10.1).

Die **Stromversorgung** des Baugebietes obliegt der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG mit Sitz in 93086 Wörth an der Donau.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Zufahrt zur Johann-Baier-Straße.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Gebiet kann über die geplanten Erschließungsstraße mit Wendeanlage angefahren werden.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung. Durch den Wasserzweckverband Straubing-Land wurde am 13.07.2021 am Unterflurhydrant Hauptstraße Fl.-Nr. 1935 eine Durchflussmenge von 1.266 l/min gemessen. Damit kann der erforderliche Bedarf von 800 l/min sichergestellt werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Zudem soll eine Durchgrünung der privaten Parzellen mit geeigneten Bäumen die Wohnumfeldqualität verbessern.

Entlang der Ostseite werden auf privaten Grünflächen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt, die eine landschaftliche Einbindung der Bauflächen sicherstellen. Für die privaten Bauparzellen wird die Pflanzung von je zwei Bäumen 2. Wuchsordnung oder alternativ eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. In der Wendeanlage ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Dadurch kann eine Mindestdurchgrünung im Baugebiet erreicht werden.

Die notwendigen Kompensationsflächen werden im Übergang zu den bestehenden Biotopstrukturen entlang des Altwassers der „Oh“ vorgesehen, um eine Vernetzungswirkung mit ökologisch hochwertigen Flächen zu erreichen.

5.2. Grünordnung auf privaten Flächen

Zu pflanzende Laubbäume:
(Planliche Festsetzung I 13.2.1)

Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der

genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen:

(Planliche Festsetzung I 13.2.2)

Entlang der Ostgrenze ist auf mindestens 70 % der Grenzlänge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m.

Liste 2: Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzungen:

(Textliche Festsetzung III 9.1)

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei bauabschnittsweiser Erschließung sind die Pflanzungen entsprechend den Bauabschnitten umzusetzen.

Freiflächengestaltungsplan (Textliche Festsetzung III 9.2)

Zu jedem Bauvorhaben sowie für die Gestaltung der Kompensationsfläche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab zu erstellen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung vor nachteiligen Auswirkungen durch Lärm sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Ausschluss von Nachtarbeit:

Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig.
(Textliche Festsetzung III 11.1)

7. KOMPENSATION

Für die Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft wird eine Teilfläche der Flurnummer 1606 der Gemarkung Aholting mit einer Fläche von 1.582 m² festgesetzt. Art und Umfang der Maßnahmen sind im Umweltbericht unter Punkt 9.6 beschrieben.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Östlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7040-0045 verzeichnet. Beschreibung: Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz 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.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während

der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

8.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

8.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

8.5. 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.

8.6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Errichtung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen.

Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Aholting zu informieren.

8.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

Das Gebiet liegt in einem Polder. Bei Überströmen der Stauhaltungsdämme der Staustufe Straubing bei einem seltenem Extremhochwasser wird der Polder mit meterhohen Wasserständen geflutet. Bei einem Überströmen oder Versagen der Deiche an der Großen Laber kann es ebenfalls zu nicht unbedeutenden Überschwemmungen kommen.

Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

8.8. Recyclingbaustoffe

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

8.9. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

8.10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung:

Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich die Gemeinde zuständig.

8.11. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden.

8.12. Immissionsschutz

Empfohlen wird für das Wohngebäude auf Parzelle 1 eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der der Kreisstraße SR 10 zugewandten Seite zu liegen kommen.

9. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB / UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Aholting-Ost“ 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.

9.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt die Erweiterung der Mischgebietsflächen am östlichen Ortsrand von Aholting. Die Bauflächen sollen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Dorfgebiet entwickelt werden.

Anlas der Planaufstellung ist die Notwendigkeit für den an der Hauptstraße ansässigen Kfz-Betrieb Erweiterungsflächen für den Bau zusätzlicher betrieblicher Gebäude zu schaffen. Diese sollen unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angebunden werden. Dadurch soll sich der Betrieb an Standort angemessen weiterentwickeln können. Des Weiteren sollen zwei Bauplätze für Wohngebäude am Ortseingang ermöglicht werden.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Aholting ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) vom 01.01.2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Nach dem LEP 2020 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

3.1 LEP 2020 - Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 LEP 2020 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 LEP 2018 – Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante Bauflächenentwicklung unmittelbar an das bestehende bebaute Dorfgebiet Aholfing an der Hauptstraße anschließt. Bei der Fläche handelt es sich um ein vorhandenes Bauflächenpotenzial, das auf einer Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen umgesetzt werden kann. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen ist eine flächensparende Erschließung möglich. Bestehende Infrastruktureinrichtungen können genutzt oder ergänzt werden. Durch eine mäßig verdichtete Bebauung mit typisch dörflich gemischter Struktur kann eine adäquate und der Umgebung angepasst Siedlungsdichte erreicht werden, die das Flächenpotenzial bestmöglich ausnutzt und ebenfalls zum Flächensparen beiträgt.

Die Bauflächen entwickeln sich als zusammenhängendes Gebiet im Anschluss an die bestehende Siedlungsbereiche am Ortsrand Aholfing städtebaulich geordnet weiter. Die Siedlungsstruktur wird durch die topografischen Gegebenheiten maßgeblich bestimmt. Eine bandartige Entwicklung oder Zersiedlung ist nicht gegeben.

Die Planung wird unter Gewichtung der genannten Aspekte als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung betrachtet.

9.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12). Die Gemeinde Aholfing ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1 RP12 2019).

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (Grundsatz 1.3 RP12 2019).

B IV Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (Ziel 2.2 RP12 2019). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2019).

3 Industrie und Handwerk

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2019).

Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden (Grundsatz 3.1 RP12 2019).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Ausweisung des Dorfgebietes erfolgt eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung als Standort für den ortsansässigen, mittelständische Gewerbebetrieb. Die Entwicklung sichert bzw. schafft Arbeitsplätze und sichert eine breit aufgestellte Branchenstruktur. Die Entwicklung findet am Hauptort Aholting statt. Die Bauflächen werden durch Pflanzgebote landschaftlich angemessen eingebunden. Zu den ökologisch wertvollen Gebieten am Altwasser der „Oh“ werden durch die geplanten Kompensationsflächen (extensive Streuobstwiese mit Hecke) strukturreiche Übergänge in die Landschaft geschaffen. Empfindliche Landschaftsteile werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch Eingrünungsmaßnahmen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

9.2.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht, sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

9.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

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

9.2.5. Biotopkartierung Bayern

Nördlich Plangebietes befindet sich das Altwasser der „Oh“ mit begleitenden Ufergehölzen, Röhrichtzonen sowie Wasserflächen mit Schwimmblatt- und Unterwasservegetation. Die Flächen sind in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 7040-1051-000 erfasst.

9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

9.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Dorfgebiet von Aholting nördlich der Kreisstraße SR 10 an. Die angrenzenden Nutzungen werden durch Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt und entsprechen somit einer typischen dörflichen gemischten Nutzungsstruktur. Der südliche Teil liegt im Einflussbereich von Lärmemissionen der Kreisstraße SR 10.

Auswirkungen:

Die Ausweisung der Dorfgebietsflächen führt zu nutzungsspezifischen Emissionen, die auf die bestehende und geplante Wohnbebauung nachteilig einwirken können. Die auf das Gebiet einwirkenden Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr können empfindliche Nutzungen beeinträchtigen. Daher wird für schutzbedürftige Räume auf der Parzelle 1 eine grundrissorientierte Planung empfohlen.

Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr wird zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen.

Durch die getroffenen Maßnahmen ist zu erwarten, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen und Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Die intensiv genutzten Ackerflächen im Plangebietes haben geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Als Vernetzungselement ist das Altwasser der „OH“ in Norden zu werten. Diese stellt eine wertvolle Landschaftsstruktur im Landschaftsraum dar.

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für den Biotopverbund (§ 21 BNatSchG).

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Pflanzen

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

Tiere

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 den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder, Feuchtgebiete u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Artengruppe Fledermäuse), der Vögel sowie der Lurche (hier: Knoblauchkröte).

Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das Plangebiet selbst keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen). Es ist davon auszugehen, dass allem der Altwasserbereich der „Oh“ Bedeutung als Nahrungs-, Jagdgebiet und Ruhestätten hat. Diese werden jedoch durch das Vorhaben nicht berührt. Durch die Anlage der extensiven Streuobstwiese und der Hecke im Übergang von Parzelle 3 zum Altwasser werden neue ökologisch wertvolle Strukturen geschaffen, die von Fledermäusen genutzt werden können. Auch die zur Eingrünung festgesetzten Bäume und Sträucher bieten Raum für die Jagd nach Insekten. Es entwickeln sich mittelfristig neue Strukturen, die zu einer Erhöhung des Nahrungsangebotes führen und sich daher eher positiv auswirken.

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 erkennbar.

Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** können Arten als nicht betroffen eingestuft werden, die im Plangebiet aufgrund der Lebensraumausstattung keine geeigneten Lebens-, Fortpflanzungs- oder Nahrungsräume finden oder deren Lebensraumsprüche wesentlich großflächigere oder durch den siedlungsnahen Lärm und Beunruhigung ungestörte Habitate umfasst. Demnach sind nach den oben genannten Gesichtspunkten folgende Arten aus dem Artinformationssystem auszuschließen:

Habicht, Sperber, Blässgans, Graugans, Saatgans, Wiesenpieper, Graureiher, Sumpfohreule, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Wiesenweihe, Dohle, Hohltaube, Kolkrahe, Saatkrähe, Wachtelkönig, Höckerschwan, Silberreiher, Turmfalke, Bergfink, Bekassine, Kranich, Rauchschwalbe, Wendehals, Raubwürger, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittemeermöwe, Uferschnepfe, Feldschwirl, Pfeifente, Schwarzmilan, Rotmilan, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Wespenbussard, Braunkehlchen, Waldschnepfe, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel, Rotdrossel und Schleiereule.

Bei Vogelarten, die in der Kulturlandschaft mit Wiesenflächen, Gehölzen, Parks und Gärten ihren Lebensraum finden ist eine Verschlechterung der Lebensbedingungen der lokalen Populationen nicht zu erwarten. Da im Zuge der baulichen Entwicklung durch die Eingrünung und die Kompensationsflächen zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume entstehen, ist hier von einer Verbesserung des Angebotes auszugehen. Eine Betroffenheit ist für nachfolgende Arten nicht anzunehmen:

Kuckuck, Mehlschwalbe, Grauammer, Goldammer, Neuntöter, Bluthänfling, Pirol, Feldsperling, Turteltaube, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke.

Artengruppe bodenbrütende Vogelarten

Nachfolgende Arten können aufgrund ihrer Lebensraumsprüche in agrarisch genutzten Räumen als potenziell betroffen gelten: Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn und Kiebitz.

Für die Arten können nachfolgende Potentialabschätzungen für das Plangebiet getroffen werden:

Für den Kiebitz (*Vanellus vanellus*) sind die siedlungsnahen und im Norden von hohen Gehölzen umschlossenen Landschaftsstrukturen sowie die Beunruhigung der Flächen durch die anliegenden Siedlungsbereiche und die Kreisstraße als ungeeigneter Lebensraum zu betrachten. Die Art bevorzugt flache offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch Sichtkulissen verstellt wird. Das Plangebiet kann als ungeeigneter Lebensraum eingestuft werden. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Die Wachtel (*Coturnix coturnix*) brütet in der offenen Kulturlandschaft auf Flächen mit relativ hoher Krautschicht, die ausreichend Deckung bietet, aber auch mit Stellen schütterer Vegetation, die das Laufen erleichtert. Wichtige Habitatbestandteile sind Weg- und Ackerraine sowie unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen. Besiedelt werden Acker- und Grünlandflächen, auch Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore oder Brachflächen. Insofern ist der Raum zwischen Aholting und Seefeld wegen der Strukturarmut als suboptimal einzustufen. Für die Art ergeben sich durch das Vorhaben keine Verschlechterungen der Lebensraumbedingungen, da ausschließlich die Ackerflächen bebaut werden. Die nördlichen Teilflächen werden zu einer extensiven Streuobstwiese mit begleitender Hecke umgewandelt. Die Hecken und Säume bieten potenziell zusätzliche Lebensraumvoraussetzungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für potenziell vorkommende Individuen der Art die Lebensraumbedingungen durch das Vorhaben eher verbessern. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Das Rebhuhn (*Perdix perdix*) besiedelt vor allem offenes, reich strukturiertes Ackerland. Klein parzellierte Feldfluren mit unterschiedlichen Anbauprodukten, die von Altgrasstreifen, Staudenfluren sowie Hecken und Feldrainen durchzogen sind, bieten optimale Lebensräume. Grenzlinienstrukturen, wie Ränder von Hecken, Brachflächen, Äckern und Wegen spielen eine wichtige Rolle. Ebenso unbefestigte Feldwege, an denen die Rebhühner ihre vielfältige Nahrung sowie Magensteine finden. Weitere Schlüsselfaktoren der Dichte sind Deckungsangebot im Jahresverlauf und ausreichende Insektennahrung während der Kükenaufzuchtphase. Das Plangebiet und das nähere Umfeld sind wenig strukturiert und daher für die Art suboptimal.

Für potenziell vorkommende Individuen ergeben sich durch das Vorhaben keine Verschlechterungen der Lebensraumbedingungen. Die Bebauung der Ackerflächen reduziert keinen potenziellen Lebensraum. Durch die Kompensationsmaßnahmen im Norden (Extensive Streuobstwiese und Heckengehölze) entstehen zusätzliche extensive Flächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für die Art die Lebensraumbedingungen durch das Vorhaben insgesamt verbessern. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Als "Steppenvogel" brütet die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Bayern vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Daher bevorzugt die Feldlerche ab Juli Hackfrucht- und Maisäcker und meidet ab April/Mai Rapsschläge. Feldlerchen meidet die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von etwa 100 m zu solchen Strukturen zu finden. Da das Plangebiet im Süden, Westen und Norden durch ungünstige Strukturen bestimmt wird, ist das Gebiet als wenig geeigneter Lebensraum zu werten.

Die Schafstelze (*Motacilla flava*) brütete ursprünglich vor allem in Pfeifengraswiesen und bultigen Seggenrieden in Feuchtgebieten. Heute besiedelt sie extensiv bewirtschaftete Streu- und Mähwiesen auf nassem und wechselfeuchtem Untergrund, sowie Viehweiden. Auch Ackeranbaugelände mit einem hohen Anteil an Hackfrüchten (Kartoffeln, Rüben) sowie Getreide- und Maisflächen zählen zu regelmäßig besetzten Brutplätzen. Ähnlich der Feldlerche brüten Schafstelzen in größeren Abständen zu Siedlungsrandern und Sichtkulissen (hohe Gehölzbestände), die bei etwa 50 m – 70 m nahgewiesen wurden. Auch hier bietet der Planbereich wenig geeigneten Lebensraum.

Zur Überprüfung der Potenzialabschätzungen wurde das Plangebiet im Frühjahr 2021 in nachfolgenden Zeiträumen für eine Revierkartierung begangen:

- 03.03.2021. Vormittags ab 9:00 Uhr. Wetter trocken leicht bedeckt. Ca. 10° C.
- 29.03.2021. Nachmittags ab 16:00 Uhr. Wetter trocken. Sonnig mit leichter Bewölkung. Ca. 15° C.
- 28.04.2021. Nachmittags ab 16:00 Uhr. Wetter trocken. Sonnig, warm. Ca. 21 °C.
- 20.05.2021. Vormittags. Ab 07:30 Uhr. Wetter trocken, Wechseln bewölkt und sonnig. Ca. 11°C.
- 08.06.2021. Vormittags. Ab 9:30 Uhr. Wetter trocken. Sonnig, wolkenlos. Ca. 14° C.

Bei den Begehungen konnten keine Vorkommen von Rebhuhn (*Perdix perdix*), Wachtel (*Coturnix coturnix*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Schafstelze (*Motacilla flava*) nachgewiesen werden. Es ist somit keine Betroffenheit bodenbrütender Agrarvögel anzunehmen.

Bewertung:

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

9.3.3. Boden

Bestand:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorherrschend.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Ackerflächen wird als mittel eingestuft. Das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser wird als mittel eingestuft.

Der geologische Untergrund besteht aus spätwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern. Hier sind Kiese, wechselnd sandig und steinig, z. T. schwach schluffig vorherrschend.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort festgesetzt.

Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen verändert, da das Gelände vor allem in der Südhälfte tiefer liegt als die angrenzende Kreisstraße und die private Zufahrt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Festsetzung von maxima-

len Höhen für Aufschüttungen die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Bewertung:

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

9.3.4. Wasser

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau und außerhalb von wassersensiblen Flächen. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt das Altwasser der „Oh“ an. Dieses liegt etwa 4 m tiefer. Das Niederschlagswasser fließt breitflächig über das Gelände gemäß der natürlichen Topografie überwiegend nach Nordosten ab.

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. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um dies zu vermeiden ist das Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen auf dem Grundstück vor Ort in den Untergrund zu versickern. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Bewertung:

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

9.3.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbauflächen, gewerbliche Nutzungen und Landwirtschaft geprägt. Besondere Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen ist mit zusätzlichen Emissionen aus der Energieversorgung der Gebäude zu rechnen. Wesentliche die Luft belastende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

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

9.3.6. Klima

Bestand:

Die Bauflächen liegen am Rand einer Geländeterrasse im weitgehend schwach geneigten Donautal, die nach Norden um mehrere Meter in das Donauvorland abfällt.

Das Gebiet neigt in den Übergangsjahreszeiten zur Nebelbildung und der Bildung von Kaltluftseen, die Spät- und Frühfröste begünstigen.

Auswirkungen:

Die Flächen liegen außerhalb relevanter Kaltluftabflussgebiete und außerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Maßgebliche Luftaustauschkorridore (Donauvorland) sind nicht beeinträchtigt.

Die Versiegelung mit Verkehrsflächen und die Bebauung führen zu Veränderungen im örtlichen Kleinklima. Die überbauten Flächen heizen sich auf und fördern eine schnelle Erwärmung. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen und die Verwendung von wasser-durchlässigen Pflasterbelägen, die auch eine Verdunstung fördern, können die Auswirkungen reduziert werden. Durch die Entwicklung der extensiven Streuobstwiese im Norden werden klimatisch ausgleichend Flächen geschaffen.

Bewertung:

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

9.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Ortsbereich Aholting durch die dörflich gemischten Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich bestimmt. Die Topografie ist wenig bewegt. Die Landschaft ist wenig durch Gehölzstrukturen und Gewässer gegliedert und hat einen sehr geringen Waldanteil. Die Altwasserbereiche der „Oh“ bilden gliedernde und vernetzende Element in der ansonsten strukturarmen Landschaft. Am Siedlungsrand sind überwiegend keine flächigen Gehölzstrukturen oder Obstwiesen vorhanden.

Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachformen und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende bestehende Siedlungsstruktur angepasst. Die topografischen Veränderungen sind unvermeidbar und können teilweise durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden. Eine angemessene Randeingrünung und eine innere Durchgrünung mit Bäumen sichert eine Einbindung in das dorftypische Ortsbild. Durch die Anlage der Streuobstwiese mit Hecke im Nordteil wird eine flächige und regionaltypische Biotopstruktur im Übergang zum Biotopkomplex am Altwasser der „Oh“ geschaffen.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht relevant.

Bewertung:

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

Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Östlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7040-0045 verzeichnet. Beschreibung: Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler können durch Erschließungs- und Bauarbeiten zerstört werden. Durch bauvorgreifende Sondagegrabungen kann dies vermieden werden.

Bewertung:

Durch die Planung sind die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter noch nicht abschätzbar. Auf sonstige Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten.

Für die Gemeinde Aholting würde dies bedeuten, dass für die Entwicklung des ortsansässigen Kfz-Betriebes keine Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Dies würde eine Schwächung der örtlichen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde bedeuten.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Mensch

- Ausschluss von Nachtarbeit.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume, Obstbäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung sowie auf der Kompensationsfläche.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von durchgehenden Sockeln und Streifenfundamenten für Einfriedungen).
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Begrenzung der zulässigen Auffüllungen.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken.
- Verbot von sogenannten „Schottergärten“.

Schutzgüter Luft / Klima

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Mikroklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung angemessener maximal zulässiger Wandhöhen.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume, Obstbäume und Sträucher.

9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

(vgl. Anlage 1 - B 1.1 Bestand und Anlage 2 - B 1.2 Eingriffsbewertung)

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 die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

9.6.1 Eingriffsbewertung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs 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.

Der Ausgangszustand ist im Lageplan B1.1 – **Anlage 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Die Eingriffsermittlung ist im Lageplan B1.2 - **ANLAGE 2** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

Das Mischgebiet MI1 ist einschließlich der Erschließungsanlagen und den Versickerungsflächen aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen. Das Mischgebiet MI2 ist aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,60 dem Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Unberücksichtigt bleiben Flächen, die keine nachhaltige Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 BNatSchG erfahren:

- Bestehende Verkehrsflächen im Südwesten an der Einmündung
- Straßenbegleitgrün entlang der SR 10 im Süden
- Geplante Kompensationsflächen im Norden

Die Einstufung der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt getrennt nach Schutzgütern auf Basis der Listen 1a – 1c des Leitfadens. Bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden eingriffsmindernde Maßnahmen berücksichtigt.

Nachfolgend werden für die verschiedenen Eingriffsbereiche die Kompensationsfaktoren und der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

E1: Mischgebiet MI2, GRZ > 0,35 :

Eingriffstyp A. Eingriffsfläche 2.838 m².

Schutzgut	Kategorie gem. Leit-faden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Acker	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen. Pflanzgebote für Bäume. Festsetzung insektenschonender Beleuchtung.	0,30
Boden	I	Anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs.	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge; Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen.	0,50
Wasser	II	Gebiete mit hohem Grundwasserabstand	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge; Versickerung vor Ort,	0,80
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge; Pflanzgebot für Bäume zur Eingrünung und Durchgrünung.	0,30
Landschaftsbild	I	Strukturarme Agrarlandschaft	Pflanzgebot für Bäume zur Eingrünung und Durchgrünung. Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen. Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.	0,40
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,46

Kompensationsbedarf E1:

Eingriffsfläche 2.838 m² x Kompensationsfaktor 0,46 = **1.395,48 m² Kompensation.**

E2: Mischgebiet MI1, Erschließung, Versickerung, GRZ <= 0,35:

Eingriffstyp B. Eingriffsfläche 2.727 m².

Schutzgut	Kategorie gem. Leit-faden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Acker	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen. Pflanzgebote für Bäume. Festsetzung insektenschonender Beleuchtung.	0,20
Boden	I	Anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs.	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge; Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen.	0,40
Wasser	II	Gebiete mit hohem Grundwasserabstand	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge; Versickerung vor Ort,	0,50
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge; Pflanzgebot für Bäume zur Eingrünung und Durchgrünung.	0,20
Landschaftsbild	I	Strukturarme Agrarlandschaft	Pflanzgebot für Bäume zur Eingrünung und Durchgrünung. Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen. Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.	0,20
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,30

Kompensationsbedarf E2:

Eingriffsfläche 2.727 m² x Kompensationsfaktor 0,30 = **818,10 m² Kompensation.**

9.6.2 Kompensationsbedarf gesamt

Insgesamt ist eine Kompensationsfläche im Umfang von 1.295,48 m² + 818,10 m² + 226,20 m² = **2.123,58 m²** erforderlich.

9.6.3 Kompensation

Die Kompensation für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird zum Teil in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf Flächen nördlich des Baugebietes erfolgen.

Die geplante Kompensationsfläche umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1606 der Gemarkung Aholting mit einer Größe von 1.582 m², die sich unmittelbar im Norden an das Plangebiet anschließt. Lage und Anordnung sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aholting-Ost“ dargestellt.

Die Ackerfläche soll überwiegend zu einer extensiven Streuobstwiese umgestaltet werden, die im Westen durch eine gegliederte naturnahe Hecke gegenüber dem Siedlungsbereich begrenzt wird. Dadurch entsteht am künftigen Ortsrand ein mittelfristig hochwertiger Biotopkomplex, der einen strukturreichen Übergang zum Altwasser der „Oh“ schafft. Dadurch werden zusätzlichen Lebens- und Nahrungsraumangebote für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Insekten geschaffen. Die Anlage der Streuobstwiese fördert zudem ein regionaltypisches Landschaftselement zur ortstypischen landschaftlichen Einbindung der Siedlung.



Blick von Norden auf die Ackerfläche. Hier soll die Streuobstwiese angelegt werden.

Quelle: MKS AI, 03/2021

Entwicklungsziele:

Extensive Streuobstwiese auf mäßig artenreicher Mähwiese.
Naturnahe Hecke.

Maßnahme 1 Streuobstwiese:

1. Flächenvorbereitung durch Aushagerung:

Auf der Fläche ist zum Nährstoffentzug in den ersten 2 Jahren Getreide mit stark zehrenden Getreidesorten anzubauen:

Erstes Jahr: Anbau von Winter- oder Sommerweizen.

Zweites Jahr: Anbau von Wintergerste. Ernte jeweils als Grüngetreide vor Samenreife Ende Juni. Erst danach sind die Ansaat der Fläche und die Pflanzung der Obstbäume und Sträucher durchzuführen

2. Ansaat Fläche

Die Ackerfläche ist im 3. Jahr im Frühjahr zu eggen und eine flächige Ansaat mit autochthonem Regio-Saatgut für Frischwiesen (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland) für das Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion durchzuführen. Es darf ausschließlich zertifiziertes Saatgut ausgebracht werden.

3. Pflege:

Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen. Mahd zweimal pro Jahr. Schnittzeiträume:

1. Schnitt nicht vor dem 1. Juni des Jahres bis zum 15. Juni.

2. Schnitt ab dem 1. September bis 15. September.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4. Sonstige Maßnahmen:

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist durch dauerhafte, gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiger Metall- oder Eichenpfosten) kenntlich zu machen.

5.. Obstbaumpflanzung:

Die hochstämmigen Obstbäume flächig verteilt mit etwa 12-15 m Abstand untereinander gepflanzt. Insgesamt sind 9 Stück festgesetzt. Sortenvorschläge sind im Bebauungsplan angegeben. Bei der Sortenwahl soll auf regionale oder lokale Streuobstsorten zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen, sich beim Kreisobstlehrgarten Neukirchen beraten zu lassen.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbisschutz anzubringen (Drahtgasse am Stamm). Der Wurzelballen ist bei der Pflanzung mit Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Auf der Fläche sind zwei Anstanzstangen für Greifvögel zu errichten, die die Wipfel der Obstbäume um mind. 1 m überragen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragschnitt ist nicht zulässig.

Maßnahme 2 Heckenpflanzung:

Entlang der Westseite ist auf mindestens 70 % der Grenzlänge eine Strauchhecke mit mindestens 3 Reihen und bis zu 6 Reihen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m.

Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen bis zum Boden reichenden Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Nach ausreichender Entwicklung ist der Zaun zu entfernen.

Pflege:

Die Hecke darf frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gepflegt werden, dabei darf maximal die Hälfte der Hecke auf den Stock gesetzt werden. Die zweite Hälfte darf frühestens 2 Jahre später gepflegt werden.

Entwicklungszeitraum / Dauer der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur Pflege der extensiven Wiesen sowie der Obstbäume und Gewässerbegleitgehölze sind für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Herstellung durchzuführen (Erreichung des Zielzustandes).

Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist und durch die Maßnahme ein großflächiger und abwechslungsreicher Lebensraumkomplex entsteht, der zur Vernetzung bestehender ökologisch wertvoller Lebensräume beiträgt. Ein Abschlag wird für die Flächen im Norden berücksichtigt, die wegen der 20kV-Freileitung nicht mit Obstbäumen und Hecken bepflanzt werden können.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensationsfläche
Ackerfläche	1.582 m²	Extensive Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen im Verbund mit naturnaher Hecke.	1,40	2.214,80 m²

Durch die Kompensationsfläche mit einen Anerkennungswert von 2.214,80 m² ist der Kompensationsbedarf von 2.153,58 m² abgedeckt.

9.7. Planungsalternativen

Die Plankonzeption für das Mischgebiet „Aholting-Ost“ wurde auf der Grundlage des Bedarfes des örtlichen Kfz-Betriebs entwickelt und ist auf dessen Erfordernisse zugeschnitten. Im Ergebnis ist der vorliegende Entwurf eine flächensparende Variante und ermöglicht eine wirtschaftliche aber dennoch angemessen verdichtete Bebauung der Flächen. Die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung der bestehenden Dorfgebietsflächen lassen eine bedarfsangepasste und städtebaulich vertretbare Ortsentwicklung erwarten.

Weitere grundlegende Alternativen für die Erschließungs- und Bebauungskonzeption kommen wegen der örtlichen Voraussetzungen nicht infrage.

9.8. Methodik / Grundlagen

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

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand Oktober 2007
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2021.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2021.
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Aholting.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020.
- Regionalplan Planungsregion 12 Donau-Wald, Stand 19.04.2019.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2021.
- FIS-Natur Bayern Online. Stand 2021.
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2021.
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

9.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Kompensationsfläche:

Die Zielerreichung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen ist nach bestätigter Herstellung nach 5 Jahren erstmals zu prüfen. Nach ausreichender Entwicklung und Erreichung der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele kann die Überwachung nach etwa 15 Jahren eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die überwachungsbedürftig sind.

9.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Erweiterungsflächen für einen örtlich ansässigen Kfz-Betrieb und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Aholting soll durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Aholting-Ost“ die bauliche Weiterentwicklung am östlichen Ortsrand von Aholting ermöglicht 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 Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes im unmittelbaren Umfeld 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 - Bewertung
Mensch	mittel	gering	Gering	gering
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima, Luft	gering	gering	mittel	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Kulturgüter	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aholting-Ost“ in der Fassung Entwurf vom 12.10.2021 umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen	M 1: 1.000
Lageplan B 1.1 - Anlage 1 Eingriffsregelung Bestand	M 1: 2.000
Lageplan B 1.2 - Anlage 2 Eingriffsregelung Eingriffsbewertung	M 1: 2.000

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aholting-Ost“, Seite 1-35