

GEMEINDE AHOLFING

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA „WIRTSFELD VI“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Satzung in der Fassung vom 11.11.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Aholting

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

Aholting, den 11.11.2025

J. Busl
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
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	5
1.1. Aufstellungsbeschluss	5
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung	5
1.3. Flächennutzungsplan	5
1.4. Standortalternativen	6
1.5. Bauflächenbedarf	6
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	7
2.1. Bestandsbeschreibung	7
3. Städtebauliche Planung	9
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	9
3.2. Flächenverteilung	9
3.3. Städtebauliche Planung	9
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	10
3.5. Maß der baulichen Nutzung	10
3.6. Bauweise / Baugestaltung	10
3.7. Flächenbefestigungen	12
3.8. Geländemodellierungen	13
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Ver- und Entsorgung	13
5. Grünordnung	15
5.1. Grünordnerisches Konzept	15
5.2. Grünordnung	16
6. Biotop- und Artenschutz	17
6.1. Biotopschutz	17
6.2. Artenschutz	17
7. Wasserwirtschaft	18
8. Hinweise	19
8.1. Denkmalpflege	19
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	19
8.3. Stromversorgung	19
8.4. Brandschutz	20
8.5. Telekommunikation	20
8.6. Regenwassernutzung	20
8.7. Wasserwirtschaft	21
8.8. Recyclingbaustoffe	22
8.9. Abwasserentsorgung	22
8.10. Hinweise des Wasserversorgers	22
8.11. Hinweise zum Umweltschutz	22
8.12. Luftwärmepumpen	22
8.13. Bodenschutz	23
9. Umweltbericht	24
9.1. Ziele der Planung	24
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	24
9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	31
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	31
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	32
9.7. Kompensation	34
9.8. Planungsalternativen	34

9.9. Methodik / Grundlagen	34
9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35
9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
10. Unterlagenverzeichnis	36

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.12.2023 hat die Gemeinde Aholting die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Wirtsfeld VI“ Aholting beschlossen.

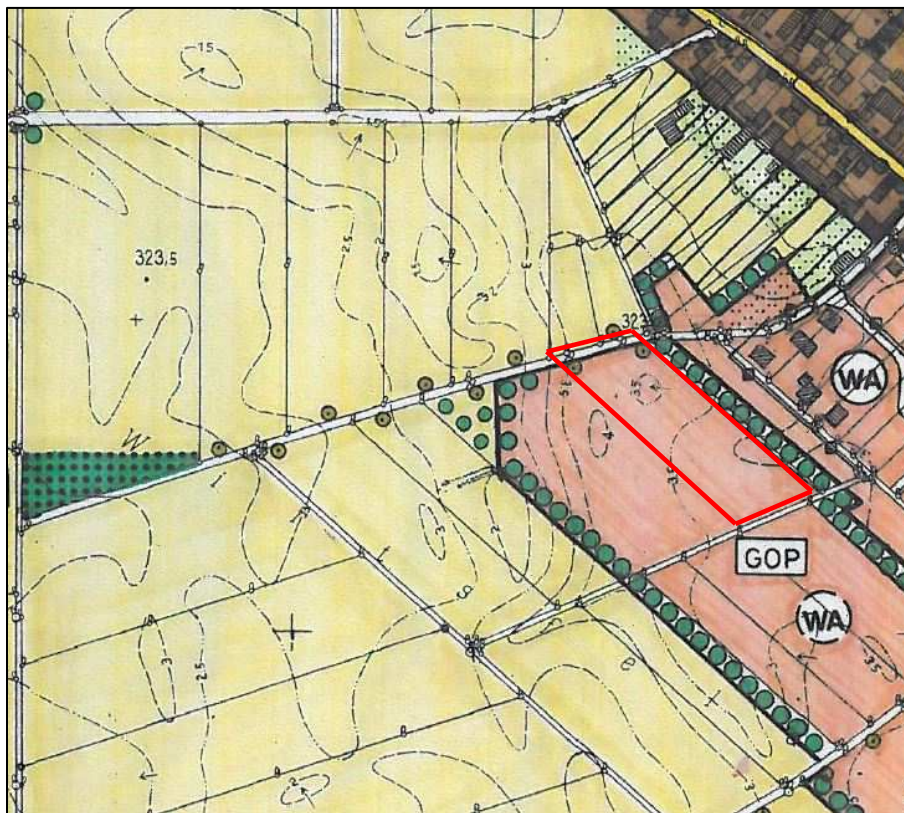
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt zur Deckung der Nachfrage nach Bauland die Entwicklung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Aholting. Nördlich des zuletzt bebauten Gebietes WA „Wirtsfeld IV“ hat die Gemeinde in unmittelbarem Anschluss eine Fläche von ca. 1 ha erworben. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung geschaffen werden. Der Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als vorhandenes Entwicklungspotenzial vorrangig einer Umsetzung zugeführt.

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

1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholting stellt die Flächen am nordwestlichen Ortsrand bis in eine Tiefe von ca. 160 m zum Ortsrand als allgemeine Wohnbauflächen dar. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden und Osten weitere Wohnbauflächen.



Auszug Flächennutzungsplan Aholting mit Plangebiet (rote Linie)

Quelle:
Gemeinde Aholting.

1.4. Standortalternativen

Der Standort ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Planung wird ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial umgesetzt. Insofern ist eine grundsätzliche Prüfung von Standortalternativen nicht erforderlich.

1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Aholting hat zum Stand 31.12 Dezember 2023 insgesamt 1.934 Einwohner (2018 insgesamt 1.828 Einwohner), so dass in 5 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5,8 % festzustellen ist. Mit dem Baugebiet „Motzing-Mitte“ in Obermotzing wurden 2019 durch die Gemeinde 35 Bauplätze erschlossen, von denen 32 veräußert sind. 22 Parzellen sind derzeit bereits bebaut, die übrigen werden im Rahmen der auferlegten Bauverpflichtung (8 Jahre ab Beurkundung) umgesetzt. Darüber hinaus konnten im sonstigen Gemeindegebiet geringfügige Nachverdichtungen über Einbeziehungssatzungen (z. B. Donaustraße Niedermotzing, Austraße Obermotzing) oder Bebauungen privater Bauherren (z. B. B-Plan Aholting-Ost) realisiert werden. Zuletzt wurden 2023 mit dem Baugebiet „Johannesweg IV“ die Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen sowie von 6 Wohnbauparzellen geschaffen. Die Wohnbaugrundstücke sind vollständig veräußert, die Bebauung wurde begonnen. Auch hier ist durch die auferlegte Bauverpflichtung eine Umsetzung sichergestellt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Aholting noch groß. Aufgrund der hervorragenden Wohnbedingungen, Infrastruktur und der günstigen Verkehrsanbindung zur überregionalen Bundesstraße 8 und zum Oberzentrum Straubing ist eine anhaltende Nachfrage auch aus Umlandgemeinden sowie aus dem Nachbarlandkreis Regensburg zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern prognostiziert bis zum Jahr 2033 eine Zunahme der Einwohner auf 2.010. Dies entspricht zum Stand 2023 einer Zunahme um 76 Einwohner. Im vorliegenden Plangebiet entstehen 11 Bauparzellen, was rechnerisch einen Zuwachs in einer Größenordnung von ca. 33-44 Einwohnern nach sich zieht und im prognostizierten Rahmen liegt. Die bisherige Einwohnerentwicklung verläuft in Aholting jedoch erkennbar dynamischer als im Demografie-Atlas prognostiziert, da man zum Stand 2023 bereits nahezu den prognostizierten Einwohnerwert für 2026 erreicht hat.

Für die Gemeinde Aholting besteht durch diese Entwicklung u. a. die Möglichkeit, dem prognostizierten Trend der starken Zunahme der älteren Bevölkerung entgegenzuwirken. Eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung unterstützt eine Zuwanderung junger Familien, wodurch die Abnahme der jüngeren Altersgruppen verringert kann. Dies ist zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in der Gemeinde unabdingbar. Dieser Aspekt ist vor allem im Hinblick auf die prognostizierte überproportionale Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre um knapp 79 % (!) bis 2033 von erheblicher Bedeutung. Da für die unter 18-Jährigen eine Zunahme um 9 % prognostiziert ist, ist eine leichte Gegenentwicklung zumindest erkennbar. Dies gilt es durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Familien zu unterstützen. Um in Aholting geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird.

Die geplanten Bauflächenentwicklungen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Aholting angepasste bauliche Entwicklung dar. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Aholting aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Aholting und ist über die Kreisstraße SR 8 Hauptstraße und die Schützengasse angebunden. Bei der Fläche handelt es sich um ein landwirtschaftlich als Acker (Sonderkultur Spargel) genutztes Grundstück.

Die Flächen schließt im Osten unmittelbar an den besiedelten Ortsrand an der Wirtsfeldstraße an. Im Süden grenzt die Kramerstraße und der Siedlungsbereich des WA „Wirtsfeld IV“ an. Im Norden wird die Fläche durch einen öffentlichen Feldweg begrenzt, der an die Schützengasse anbindet. Nach Westen und Norden erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Gehölze oder sonstige naturnahe Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist sehr schwach nach Südosten geneigt. An Feldweg im Norden beträgt die Höhe ca. 324,00 m ü. NHN und fällt bis zum Südosteck auf ca. 322,85 m ü. NN ab. Die Kramerstraße liegt etwas höher auf ca. 323,25 m ü. NHN.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Südosten ab und versickert flächig über den belebten Boden in den Untergrund.



Blick vom Feldweg Richtung
Schützengasse im Norden.

Quelle:
mks AI, 2024



Blick Norden nach Südosten auf
das Plangebiet. Ackerfläche mit
Spargelfeld.

Quelle:
mks AI, 2024



Blick von der Kramerstraße im Sü-
den auf den Ortsrand.

Quelle:
mks AI, 2024



Blick von der Kramerstraße im Sü-
den nach Norden auf das Plange-
biet.

Quelle:
mks AI, 2024

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordwestlichen Ortsrand von Obermotzing und umfasst eine Größe von ca. 10.512 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus den Flurnummern 1719 (Tf), 1733/1, 2088 (TF) und 2090 (TF) der Gemarkung Aholting gebildet.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (schwarz
gestrichelt)

Quelle:
mks AI, 2024

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtsfeld VI“ Aholting beträgt ca. 10.512 m². Davon entfallen auf:

Bauflächen Parzellen 1-11	ca.	7.875 m ²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca.	1.190 m ²
Seitenbereiche, Gehwege, öffentlich	ca.	798 m ²
Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung	ca.	165 m ²
Grünflächen, öffentlich	ca.	484 m ²
Summe	ca.	10.512 m²

3.3. Städtebauliche Planung

Das Baugebiet wird als zweireihige Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung angelegt. Von der Kramerstraße im Süden wird die Fläche über eine zentrale Erschließungsstraße nach Norden erschlossen und an die Schützengasse angebunden.

Zur landschaftlichen Einbindung sind entlang der südlichen Parzellen 1-5 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Für die Parzellen 6-11 sind Pflanzgebote für Bäume zur inneren Durchgrünung festgesetzt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser über eine breitflächige Mulde ist eine Fläche südöstlich der Parzelle 11 am Tiefpunkt des Geländes vorgesehen.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Aholting ein und ergänzt die bestehende Wohnbebauung an der Kramerstraße.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Mindestgrundstücksgrößen:

Die Grundstücksgröße muss im Fall der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 600 m², bei Doppelhaushälften mindestens 345 m² betragen (textliche Festsetzung III 1.3) .

Zahl der Vollgeschosse:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Planliche Festsetzung I 2.7).

Zahl der Wohneinheiten:

Einzelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser: maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgesetzt.

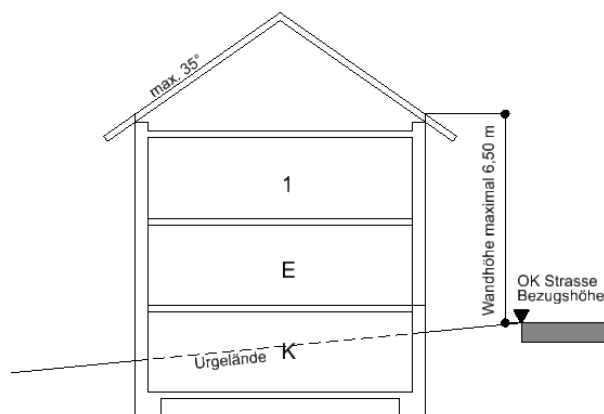
Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mittig der Grundstückszufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

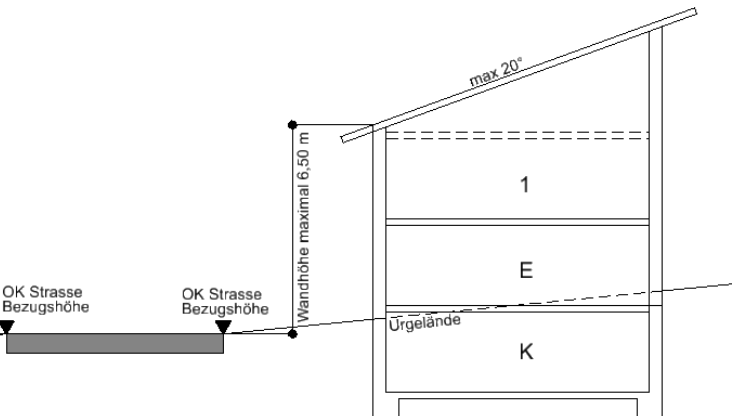
Die oberen Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte an der straßenzugewandten Seite zu messen, bei Flachdach an der firstseitigen Oberkante der Attika in der Mitte der Gebäudelängsseite an der straßenzugewandten Seite (siehe nachfolgende

Schemaskizze).

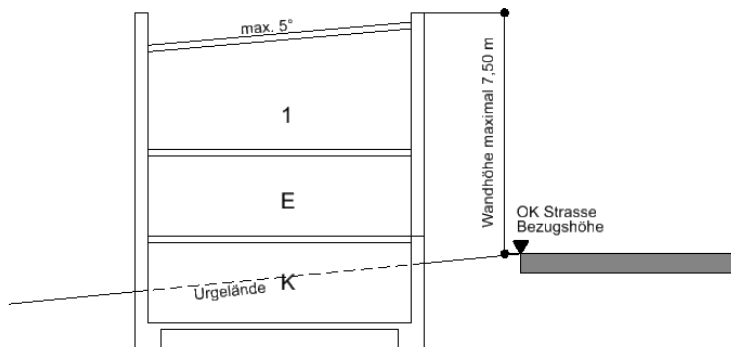
Haustyp Satteldach



Haustyp Pultdach



Haustyp Flachdach mit Attika



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung, Flachdach mit Attika mit maximal 5° Dachneigung.

Dachgauben

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.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind Pfannen oder Ziegel. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten sind auch Metalledachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern sowie bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufstän-

derung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude:

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. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage oder Carport ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. 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.

Einfriedung:

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen 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 und zu öffentlichen Grünflächen 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.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft hin sind Sockel, Mauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

Zwischen Unterkante Zaun und dem geplanten Gelände bzw. Unterkante Zaun und Oberkante von Streifenfundamenten ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

Beleuchtung:

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

3.7. Flächenbefestigungen

3.7.1 Öffentliche Flächen:

Verkehrsflächen, Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.2 sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge).

3.7.2 Private Flächen:

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

3.7.3 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.).

3.8. Geländemodellierungen

3.8.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen für die Herstellung der Versickerungsflächen sind bis 1,50 m bezogen auf das Urgelände zugelassen.

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 Süden aus über die Kramerstraße. Von dieser ausgehend wird eine zentrale Erschließungsstraße nach Norden bis zur Flurnummer 1719 geführt. Der dortige Feldweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut und die Schützengasse im Osten auf Flurnummer 2088 angebunden. Dadurch ist das Wohngebiet durchgehend anfahrbar.

Die Regelbreite der Erschließungsstraße beträgt 4,50 m. Für Fußgänger ist ein Seitenbereich mit 1,50 m vorgesehen. Ein 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen steht für Grundstückszufahrten, Parkplätze und Baumstandorte im öffentlichen Raum zur Verfügung (vgl. Prinzipschnitt Straßenraum 1:100).

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an die Hauptwasserleitung DN 100 im öffentlichen Bereich der Kramerstraße sowie an die Hauptwasserleitung DN 100 im Bereich Wirtsfeldstraße / Schützengasse. Über eine neu zu verlegende Wasserleitung DA 110 in der öffentlichen Erschließungsstraße wird das Gebiet erschlossen. Die Hausanschlüsse erfolgen mit Versorgungsleitungen DA 40 in das jeweilige Grundstück.

Löschwasserversorgung: Es ist eine Gesamtlöschwassermenge von 800 l/min. für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck von größer 1,5 bar bereitzustellen. Am 15. 07.2025 wurde durch den Wasserzweckverband eine Druck- und Durchflussmessung an vorhandenen Unterflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurden bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Unterflurhydrant 1:

Kramerstraße, Fl. Nr. 1731 Gmk. Aholting, Nähe Kramerstraße 9: 1.150 l/min.

Unterflurhydrant 2:

Wirtsfeldstraße, Fl. Nr. 2072 Gmk. Aholting, Nähe Wirtsfeldstraße 37: 1.366 l/min.
bei zeitgleicher Öffnung:

Unterflurhydrant 1 + Unterflurhydrant 2: 800 l/min. bzw. 950 l/min.

Die erforderlichen Löschwassermengen können aus dem Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Kramerstraße auf Höhe Haus-Nr. 9. Von dort kann ein neu zu errichtender Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße geführt werden. Der Kanal liegt im Anschlussbereich Kramerstraße bei ca. 2,1 m Tiefe. Da das Gelände nach Norden ansteigt, können die Parzellen 6 und 7 im Freisiegelgefälle bei einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Gelände angeschlossen werden. Eine Entwässerung von Kellergeschossen wird im gesamten Baugebiet ohne Hebeanlage nicht möglich sein.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

4.2.3.1 Bestandssituation

Durch die Gemeinde wurden Baugrunderkundungen im Plangebiet zur Klärung der Versickerungsmöglichkeiten veranlasst. Das Baugrundgutachten des Sachverständigenbüros TAUW vom 18.03.2025 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Bei den Baugrunderkundungen 2025 wurde Grundwasser in Tiefen von 2,80 m und 2,45 m unter Gelände angetroffen. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird auf Grundlage vorhandener Messdaten der ca. 400 m entfernt liegenden Grundwassermessstelle Nr. 7011 Aholting bei einer Höhe von ca. 320,70 – 320,80 m ü. NHN abgeschätzt und liegt damit etwa 2,2 m bis 2,5 m unter dem Urgelände.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde die Versickerungsfähigkeit geprüft. Die unterlagernden Kiessande erfüllen mit einem Bemessungswert von $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ die Anforderungen an sickerfähige Böden der ATV-DVWK-A 138 und sind sehr gut für die Errichtung von Versickerungsanlagen geeignet. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind nur oberflächennahe Versickerungsanlagen möglich.

4.2.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für

die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

Vorgesehen ist eine Sammlung des Niederschlagswassers aus den Verkehrsanlagen und Seitenbereichen und eine Einleitung in eine oberflächennahe Versickerungsmulde süd-östlich der Parzelle 1. Das Wasser wird dort über den belebten Oberboden breitflächig in den Untergrund versickert.

4.2.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung 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 Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

4.2.3.4 Niederschlagswassernutzung

Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten (Textliche Festsetzung III 6.3):

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt dem Elektrizitätswerken Wörth a. d. Donau Rupert Heider & Co. KG mit Sitz in 93086 Wörth / Donau.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Ein Anschluss ist im Bereich der Kramerstraße möglich.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die Erschließungsstraße durchgängig angefahren werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Baugebiet wird an der Südgrenze durch private Baum-Strauchpflanzungen entlang der Parzellen 1 bis 5 landschaftlich eingebunden. Die Baugrenze verläuft hier mit 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze, um einen ausreichend breiten Streifen sicherzustellen, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Damit dieser nicht durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen in seiner Funktion beeinträchtigt wird, wird für diese Flächen die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Um die Bebauung angemessen zu durchgrünen, werden für den öffentlichen Straßenraum und die privaten Parzellen 6-11 Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt. Diese Baumgrößen (überwiegend 8-12 m) ist für die Einbindung in das Ortsbild ausreichend, zugleich werden z. B. Dachphotovoltaikanlagen kaum

beeinträchtigt. Bäume 1. Wuchsordnung sind im dicht besiedelten Bereich nicht zielführend, da diese für einen natürlichen Wuchs viel Raum für Wurzeln und Krone beanspruchen. In der Folge führt dies zu Rückschnitten und Beeinträchtigungen von Wuchs und Vitalität. Die zulässigen Sorten sind insbesondere für Standorte im besiedelten Bereich geeignet und zeichnen sich durch geringere Empfindlichkeit gegenüber Hitze, Trockenheit und Streusalzeinfluss aus. Dadurch ist die langfristige Lebenserwartung günstiger zu beurteilen.

Im privaten Grundstücksbereich können alternativ zu den Bäumen 2. Wuchsordnung auch Obstbäume gepflanzt werden.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume:

(Planliche Festsetzung I 13.2.1):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind im öffentlichen Straßenraum auch Sorten der genannten Arten. 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"

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen (textliche Festsetzung III 5.1).

5.2.2 Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen:

(Planliche Festsetzung I 13.2.2):

Entlang der Südseite ist ein 5 m breiter Streifen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1-5 für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzungen richten sich nach den planlichen Festsetzungen I 13.2.1 und I 13.2.2. Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

5.2.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

(Planliche Festsetzung I 13.2.3):

Entlang der Südseite ist auf mindestens 70 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der

Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „6.1 Alpenvorland“ zulässig.

5.2.4 Baumscheiben:

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.

5.2.5 Zeitpunkt der Pflanzungen:

(Textliche Festsetzung III 5.3)

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

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.2.6 Pflege öffentlicher Grünflächen

(Textliche Festsetzung III 5.4)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

6. BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

6.1. Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 Bay-NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im bisherigen Außenbereich haben geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Bebauung und die Anlage privater Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen entstehen zusätzliche Habitatangebote für siedlungsangepasste Arten.

6.2. Artenschutz

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde vom Vorhabensträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Die saP des Büros EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblking, vom 17.01.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Hinsichtlich der Ergebnisse und Bewertung wird auf Punkt 9.3.2 des Umweltberichtes verwiesen.

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen werden für die prüfungsrelevanten Arten die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 4 i. V. mit Absatz 5 BNatSchG für die

gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht erfüllt.

Das Vorhaben steht in keinem Konflikt mit den Belangen des speziellen Artenschutzes. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Das Eigenhochwasser fällt aufgrund des geringen Einzugsgebietes relativ unbedeutend aus. Das ganze Gebiet liegt in einem vor Hochwasser bis zu einem HQ100 geschützten Polder und im Überflutungsbereich eines HQextrem. Bei Überströmen der Stauhaltungsdämme der Staustufe Straubing bei einem seltenen Extremhochwasser wird der Polder geflutet. Gemäß den derzeitigen Prognoseberechnungen aus dem Jahr 2013 ist mit Überflutungshöhen bis 0,5 m über Gelände zu rechnen.

Den Bauwerbern wird empfohlen, im Rahmen ihrer Eigenvorsorgepflicht die Raumnutzungen und Bauweise entsprechend hochwasserangepasst auszuführen (z. B. Schlafräume nur im Obergeschoss, technische Einrichtungen zum Schutz EG gegen Eindringen von Hochwasser, Verzicht auf Keller). Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen sind z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel fibund.de) zu finden.

Den Bauwerbern wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Bei einem Überströmen oder Versagen der Deiche an der Großen Laber kann es ebenfalls zu nicht unbedeutenden Überschwemmungen kommen.



Überschwemmungsbereiche bei einem HQextrem.

Quelle:
BayernAtlas-Online, Natur-
gefahren, 12/Stand 2024

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. 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 (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB 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. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 20007, AllMBI 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäude-trümmerschattens zu installieren.

Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

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 Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung 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.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt, soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. 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. Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder

Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst.

Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind.

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

8.7. Wasserwirtschaft

Keller / Unterirdische Bauteile:

Im Plangebiet liegt der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ca. 2,2 bis 2,5 m unterhalb der Geländeoberkante. Im Falle von geplanten Errichtungen unterirdischer Bauteile im Grundwasser (z. B. Tiefgaragen, Keller etc.) darf es keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke geben. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten bzw. abgeschätzten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

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.

Auf Grund der Lage in einem von Hochwasser geschützten Polder gelten besondere Anforderungen auch für die Niederschlagsentwässerung.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und 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.

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. Der § 19 ff Ersatzbaustoffverordnung ist beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen zu beachten.

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 der Maßnahmenträger 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 der Maßnahmenträger zuständig.

8.11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

8.12. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die

gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

Aufgrund der nah beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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

8.13. Bodenschutz

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, §7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Bodenmanagement:

Es wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm. Auf die Informationen zum „Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden – kompakt erklärt“ des Landratsamtes Straubing-Bogen wird verwiesen.

9. UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Wirtsfeld VI“ 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 mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Durch die Erschließung des ca. 1 ha großen Gebiets sollen 11 Parzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entstehen. Dadurch soll es vorrangig jungen Familien ermöglicht werden, am Hauptort zu bauen.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023 (LEP 2023) ist die Gemeinde Aholting als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Für die Gemeinde sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2023).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2023).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2023).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2023).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Wirtsfeld IV“ an der Kramerstraße sowie an die Wohnbauflächen an der Wirtsfeldstraße anschließt. Die Flächen sind unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, dadurch wird ein Teil eines vorhandenen Entwicklungspotenzials genutzt und vorrangig umgesetzt. Die Wohnbauflächen entwickeln den Bestand bedarfsorientiert maßvoll und kompakt am Ortsrand weiter, ein bandartiges Ausgreifen in die Landschaft erfolgt nicht.

9.2.2. Regionalplan Donau-Wald

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen oder von regionalen Grünzügen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

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).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Ausweisung des Wohnbauflächen erfolgt eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete am westlichen Ortsrand des Hauptortes Aholting. Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der westlichen Parzellengrenzen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

9.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

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

9.2.4. Biotopkartierung Bayern

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

9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter 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 Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

9.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Aholting und schließt unmittelbar an die dortigen Wohnbauflächen an der Kramerstraße (WA „Wirtsfeld IV“ und an der Wirtsfeldstraße an. 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 Hapterschließungsstraßen 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.

9.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. 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:

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde vom Vorhabensträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Die saP des Büros EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leibliling, vom 17.01.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend können für die relevanten Artengruppen nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Pflanzen

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

Säugetiere

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Säugetiere ausgeschlossen werden.

Reptilien

Grundsätzlich prüfungsrelevant ist die **Zauneidechse**. Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung auf seine Habitataeignung untersucht. Die unmittelbar für das Wohngebiet vorgesehenen Flächen umfassen ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen, die mit einer ganzjährig dichten Sonderkultur Spargel bestanden sind. Diese Flächen weisen keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen auf. Der angrenzende Wiesenstreifen entlang des Ortsrandes weist einen dichten, krautigen Vegetationsbestand auf. Es fehlen offene, besonnte Flächen sowie geeignete Sonnenplätze (Steine, offener Boden, Totholz). Geeignete Überwinterungsplätze wie hohlraumreiche Mauern, Steinriegel, Gleisschotterkörper, Totholzhaufen o. ä. sind nicht vorhanden.

Bei den Begehungen zur Erhebung der Brutvögel wurde die potentiell geeignete Grenzlinienstruktur entlang des Siedlungsrandes abgegangen. Es konnten dabei keine Sichtungen von Eidechsen verzeichnet werden. Der Ortsrand ist im Frühsommer dicht und hoch bewachsen. Da offene Strukturen und Sonnenplätze fehlen, sind essentielle Habitatstrukturen nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Art das unmittelbare Vorhabensgebiet nicht besiedelt.

Eine Betroffenheit der Art kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die **Schlingnatter** ist im relevanten TK25-Blatt 7140 – Geiselhöring als potenziell vorkommend verzeichnet. Die Art besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume.

Das unmittelbare Plangebiet weist keine der für die Art essentiellen Lebensraumstrukturen auf, die für das Wohngebiet vorgesehenen Flächen besitzen kein Habitatpotenzial. Eine Betroffenheit der Art kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Amphibien ausgeschlossen werden.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Libellen ausgeschlossen werden.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Käfer ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Tagfalter ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Schnecken und Muscheln ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt wurden in 8 Begehungen 19 Vogelarten erfasst und davon 9 prüfungsrelevante Vogelarten festgestellt.

Bei den bodenbrütende Feldvögeln sind Feldlerche und Wiesenschafstelze erst im erweiterten Umfeld nachgewiesen. Das Plangebiet weist durch die Nutzung als Spargelfeld keine geeigneten Lebensraumstrukturen für die Arten auf.

Kiebitz, Wachtel oder Rebhuhn sind im Gebiet und im Wirkungsbereich der Planung nicht nachgewiesen.

Arten, die Bäume, Hecken oder Höhlen besiedeln sind durch das Vorhaben mangels geeigneter Lebensraumausstattung nicht betroffen. Weitere Arten suchen das Gebiet nur zur Nahrungssuche auf.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. v. Absatz 5 BNatSchG sind für das Vorhaben nicht einschlägig. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Bewertung:

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

9.3.3. 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 gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis Schluffkies (Schotter) vor.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs- Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: keine Angaben	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm. Aufgrund der mittleren natürlichen Er- tragsfähigkeit geringes Ent- wicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: mittel Übersichtsboden- karte: lehmiger Sand	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: mittel	Zustandsstufe 3 – mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)

	Bodenschätzungs- karte: Lehmiger Sand, Bodenzahl 46		
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingestuft (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

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 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 für einen Großteil der Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Bewertung:

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

9.3.4. Wasser

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Wasserschutzgebiete, und wassersensiblen Bereichen. 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 2,2 bis 2,8 m unter dem Gelände nachgewiesen. Das Plangebiet liegt im eingedeichten Bereich der Donau und ist bis zu einem HQ100 hochwasserfrei. Bei einem sehr seltenem Extremereignis HQextrem sind gemäß Prognoseberechnungen Überschwemmungen bis zu 0,5 m möglich.

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 in den Untergrund zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Zur Schonung natürlicher Trinkwasservorräte ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mindestens 5 m³ Volumen festgesetzt. Das Regenwasser kann für die Gartenbewässerung Verwendung finden.

Bewertung:

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

9.3.5. 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 gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den gewerblichen Gebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten.

Bewertung:

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

9.3.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einer sehr schwach nach Südosten geneigten Ebene. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Senken werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

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

9.3.7. 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, Hecken oder größere Waldflächen. Der Landschaftsraum westlich von Aholting hat eingeschränkten Erholungswert. Die bestehenden Feldwege werden für die Naherholung (Spaziergehen) genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Siedlungsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung des neuen 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 sichern ein abwechslungsreiches Ortsbild. Die Wegeanbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Dadurch kann der siedlungsnaher Raum für die Naherholung weiterhin genutzt werden.

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:

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 Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter noch nicht abschätzbar. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.4. 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 die Umsetzung vorhandener Entwicklungspotenziale auf Teilflächen unterbleibt. Für die örtliche Baulandnachfrage wäre kein ausreichendes Angebot mehr zur Verfügung und es wäre mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist. Dies würde sich negativ auf die demografische Zusammensetzung am Hauptort Auswirkungen.

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

- 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). 15cm-Durchschlupfraum bei Einfriedungen.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Strauchpflanzungen am Ortsrand.
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

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

Schutzgüter Klima/Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für 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 Bäume und Sträucher.
- Freihalten 5 m-Streifen entlang Südwestgrenze von Bebauung und Nebenanlagen.

9.6. 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 die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

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. Die Methodik wird angewandt, da die Anerkennungsfaktoren der zugeordneten Kompensationsfläche auf den Ökokonto Ö5 „Acker am Kirchenbach“ der Gemeinde Aholting ebenfalls nach durchschnittlichen Quadratmeterwerten ermittelt wurden. Eine vergleichbare Umrechnung in Wertpunkte nach der Bayerischen Kompensationsverordnung ist in diesem Fall nicht möglich.

9.6.1. Gebietseinstufung

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

Das geplante 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 9.5. beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das allgemeine Wohngebiet differenziert nach den jeweiligen Schutzgütern festgelegt.

Unberücksichtigt bleiben bei der Eingriffsermittlung die öffentlichen Grünflächen (ohne Versickerungsmulde) im Umfang von 584 m², da die Flächen keine relevanten Verschlechterungen erfahren.

9.6.2. Ermittlung des Kompensationsfaktors

Flächen Typ B –Acker / Feldweg zu Bauflächen / Erschließungsanlagen

Eingriffsflächen: 10.028 m².

Schutzgut	Kategorie gem. Leit-faden	Flächentyp	Minimierungs-maßnahmen	Kompen-sations-faktor
Arten und Lebens-räume	I	Acker, Feldweg, inten-siv bewirtschaftet	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher am Ortsrand und inner-halb Straßenraum	0,20
Boden	I	Acker regelmäßig um-gebrochen, Feldweg wenig befahren	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Flächenbefestigungen, Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen	0,40
Wasser	II	Keine Oberflächenge-wässer, Grundwasser nah anstehend, Ein-tragsrisiko von Stoffen	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Flächenbefestigungen, Versickerung von Niederschlags-wasser vor Ort. Rückhaltung in Zis-terne für Gartenbewässerung	0,50
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinkli-matisch wirksame Luft-austauschbahnen	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Eingrünung und Durchgrünung.	0,20
Landschaftsbild	I	Ausgeräumte Agrar-landschaft	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher am Ortsrand und ent-lang Erschließungsstraße	0,20
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,30

9.6.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Der gesamte Kompensationsbedarf sich aus vorstehenden Einstufungen wie folgt:

Eingriffsfläche	Eingriffs-typ	Kompen-sations-faktor	Eingriffs-Fläche	Ausgleichs-Bedarf
Parzellen 1-11, Ver-sickerungsmulde, Verkehrsflächen, Seitenbereiche	B	0,30	10.028,0 m ²	3.008,40 m ²

Es ist somit insgesamt eine **Kompensationsfläche** von **3.008,40 m²** erforderlich.

9.7. Kompensation

Der Kompensationsbedarf für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird auf einer Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche Ö5 – „Acker am Kirchenbach“ nordwestlich von Aholting - erbracht. Die Ökokontofläche umfasst die Flurnummer 1780 der Gemarkung Aholting mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.167 m².

Gemäß den Planunterlagen des Büros für Landschaftsarchitektur Gerald Eska, Bogen, vom 12.12.2017 errechnet sich auf der Basis der in der Ökokontoplanung festgelegten Maßnahmen ein durchschnittlicher Anerkennungsfaktor von 1,14.

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

3.008,40 m² Kompensationsbedarf : 1,14 Anerkennungsfaktor = 2.638,95 m² Abbuchung reale Grundstücksfläche.

Lage und Umfang der Abbuchung aus dem Ökokonto Ö5 sind im Lageplan B1.1 Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld IV“ im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

9.8. Planungsalternativen

Die Plankonzeption für das Wohngebiet ergibt sich aus den Erschließungsvoraussetzungen und dem Grundstückszuschnitt. Alternativen für die vorgesehene Ringerschließung 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.

9.9. Methodik / Grundlagen

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

- Flächennutzungsplan Gemeinde Aholting
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2023, Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 11/2024.

- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 12/2024.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2024, 2025
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge öffentlichen Auslegung.

9.10. 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 öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind etwa 5 Jahre nach deren Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit geprüft werden. Nach 15 Jahren kann die Überwachung bei ausreichender Entwicklung eingestellt werden.

9.11. 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, Wasserhaushalt 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
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel

Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld VI“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 – Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000

Lageplan B 1.1 – Anlage 1 Abbuchung Kompensation Ökokonto Ö5 "Acker am Kirchenbach", Aholting Fl.-Nrn. 1780 (TF), Gmk. Aholting. M 1:1.000.

Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld VI“, Seiten 1-36.

Gutachten:

WA „Wirtsfeld VI“ Obermotzing - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leibliling, 17.01.2025, Seiten 1-37.

Baugebiet in Aholting „Wirtsfeld VI“, Erschließung, Baugrundgutachten vom 18.03.2025, TAUW GmbH, Im Gewerbepark A 48, 93059 Regensburg, Seiten 1-55,