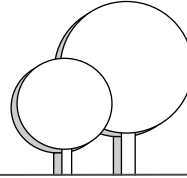




**GEMEINDE  
AHOLFING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
E-MAIL: info@eska-bogen.de  
INTERNET: www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET „STEINBUCKEL III“,  
OBERMOTZING**

Gemeinde Aholzing  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

1. Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2010
2. Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 25.01.2011
3. Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 04.07.2011

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Aholzing, über  
VG Rain  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Georg Wagner  
Schlossplatz 2  
94369 Rain

Fon 09429/9401-0  
Fax 09429/9401-26

.....  
Georg Wagner  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

### A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass .....	3
1.2 Planungsauftrag .....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000 .....	4
1.5 Luftbildausschnitt .....	5
<b>2 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Einleitung .....	6
2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	6
2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung .....	6
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	8
2.2.1 Bestandsaufnahme .....	8
2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“ .....	10
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	12
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen .....	13
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
2.2.6 Zusätzliche Angaben .....	13
<b>3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....</b>	<b>15</b>
<b>4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....</b>	<b>16</b>
4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	16
4.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	16
<b>5 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
5.1 Wasserversorgung .....	17
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung .....	17
5.3 Energieversorgung .....	18
5.4 Abfallentsorgung .....	18
<b>6 FLÄCHENÜBERSICHT .....</b>	<b>19</b>
6.1 Öffentliche Flächen .....	19
6.2 Private Flächen .....	19
<b>7 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB .....</b>	<b>20</b>



## **1 EINFÜHRUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Ortsteil Obermotzing. Der Siedlungsbereich zwischen Ober- und Niedermotzing entwickelte sich entlang der Rainer Straße und stellt seit ca. 20 Jahren Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet dar.

Dazu soll vorliegender Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

### **1.2 Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

### **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für die Gemeinde Aholting liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vor, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 13.03.1998 (Nr. 41-610).

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als nordwestlicher Teil eines Allgemeinen Wohngebietes bereits dargestellt.

Im Nordosten und Osten grenzt als WA ausgewiesene Wohnbebauung an.

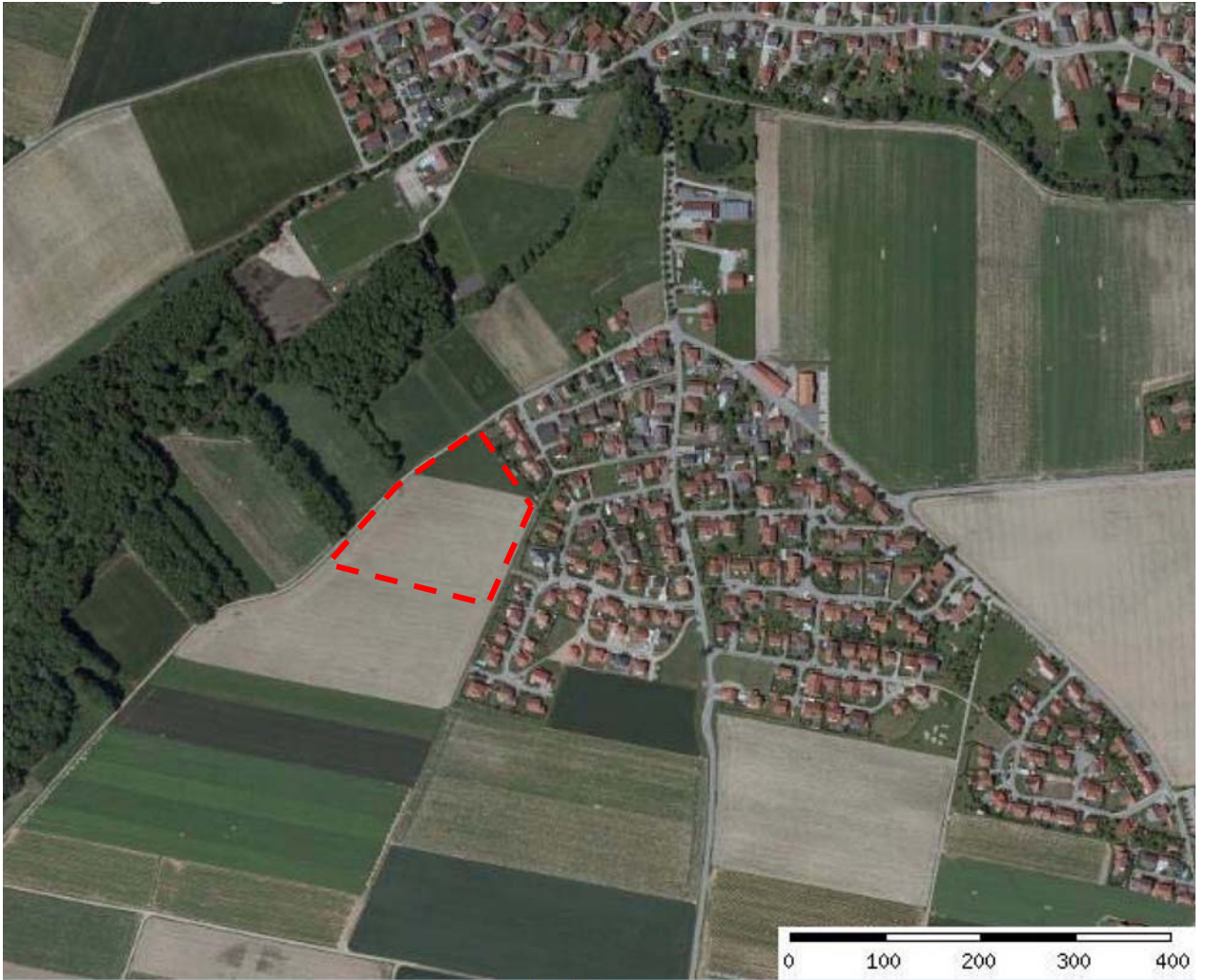


**1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000**  
(Auszug aus den Topographischen Karten TK 7040 und 7041)





**1.5 Luftbildausschnitt**  
(Bayern Viewer)





## **2 UMWELTBERICHT**

### **2.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

#### **2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige Nutzung als Bauland, berücksichtigt dabei eine ortstypische Gestaltung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach Art. 6 Abs. 1 Bay NatSchG.

##### **➤ Lage und Ausdehnung**

Am westlichen Rand des südlich des Hauptortes befindlichen Ortsteiles von Obermotzing sollen auf bislang unbebauten Flächen neue Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden.

Im Nordosten und Osten grenzen bereits bebaute Allgemeine Wohngebiete an. Die südlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ebenso als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Feldweg. Westlich davon befindet sich die ehemalige Talniederung der Großen Laber mit der Alten Laber als Restgerinne, welche die ehemalige Talaue bis zum Schöpfwerk Niedermotzing entwässert.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 163 der Gemarkung Obermotzing mit einer Flächengröße von ca. 2,34 ha.

#### **2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung**

##### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)**

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP´s - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft - können für das geplante Baugebiet u.a. angeführt werden:



- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen
- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- und Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünstreifen/Verbindungen zur freien Landschaft
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur... entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung
- Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 15.08.2008**

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist das Bearbeitungsgebiet als Teil eines größeren Allgemeinen Wohngebietes mit westlicher Ortseingrünung dargestellt.

Die dargestellte Grenze des Überschwemmungsgebietes ist mittlerweile überholt.



➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 ff. BayNatSchG im vorliegenden Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutz**

Obwohl im Bereich des Planungsgebietes nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Bodendenkmal vermutet wird, können archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden.

Sollten auch bei privaten Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Dienststelle - Regensburg zu informieren.

**2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

**2.2.1 Bestandsaufnahme**

➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Dungau“ (064), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ (064-A) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwässern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 950 m vom rechten Donauufer und ca. 100 bis 200 m von der Alten Laber.

Das Gelände ist leicht in Richtung Nordwesten zur ehemaligen Laberaue geneigt und erscheint nahezu eben. Es weist Höhen von ca. 320 m ü. NN im Norden bis 322 m ü. NN im Süden auf, was einem Gefälle von etwa 1 % entspricht.

Bei den **Bodenarten** handelt es sich um sandige Lehme bis lehmige Sande, z. T. geröll- oder geschiebeführend, z. T. auf Schotter. Daraus entwickelten sich vorwiegend mittel- bis tiefgründige Braunerden, z. T. rendzinaartig (BAYER. GEOLOGISCHES LANDESAMT MÜNCHEN 1955: BODENKUNDLICHE ÜBERSICHTSKARTE VON BAYERN, 1:500.000).



### **Wasser:**

*Hochwasserschutz:* Das Plangebiet liegt im Donaupolder und ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 31c WHG vor einem Hochwasser mit 100-jähriger statistischer Wiederkehr (HQ 100) geschützt.

*Grundwasser:* Das Grundwasser fließt in den quartären Kies- und Sandschichten, welche das maßgebende erste Grundwasserstockwerk bilden.

Da die Donaudämme im Staubereich Straubing bis auf ein kleines Fenster mittels einer Innendichtung abgedichtet sind, korrespondieren die Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet in erster Linie mit den Wasserständen der Alten Laber. Das Grundwasser liegt vermutlich gespannt vor.

Weitere Daten zu den Grundwasserständen sind nicht bekannt.

*Oberflächenwasser:* Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Im westlichen Anschluss befindet sich die ehemalige Talniederung der Großen Laber mit der Alten Laber in einer Entfernung von 100 bis 200 m.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Flatterulmen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Esche, Flatter-Ulme, Hainbuche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn.

Das **Klima** des „Niederbayerischen Hügellandes“ ist mild kontinental mit Jahresdurchschnittstemperaturen um 8°C. Im Donautal ist es mit 9°C im Durchschnitt am wärmsten. Die Vegetationsperiode beträgt hier über 220 Tage. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

### ➤ **Arten- und Biotopschutz**

Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten wurden nicht festgestellt.

Die westlich angrenzende Talaue der alten Laber ist gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) als überregional bedeutsames Schwerpunktgebiet für Naturschutz „Rainer Wald mit Alter und Großer Laber“ ausgewiesen. Eine im westlich angrenzenden Auwald nachgewiesene Graureiherkolonie (1996) wird als überregional bis landesweit bedeutsam gewertet.



Das ABSP nennt für das Schwerpunktgebiet Insbesondere folgende Ziele: Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldlebensräume im Rainer Wald und in den Laubwäldern um Schloss Puchhof; Wiederherstellung eines großen zusammenhängenden Laubwaldgebietes mit Nass- und Feuchtstandorten.

### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (v. a. als Acker, bereichsweise als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland).

Die im Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen konzentrieren sich auf die Talaue der Alten Laber westlich des Bearbeitungsgebietes.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien o.ä. sind nicht bekannt.

## **2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“**

Zur Überprüfung evtl. Beeinträchtigungen bei Baugebietsausweisungen wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für kleine Baugebiete bis ca. 0,5 ha Fläche angezeigt ist.

Damit ist nach dem sog. **Regelverfahren** mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die zu überplanenden Flächen befinden sich außerhalb der im Arten- und Biotopschutzprogramm (2007) aufgeführten Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.



Die Acker- bzw. Grünlandflächen werden als Flächen mit nur geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I** – eingestuft.

## **2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s. entsprechende Festsetzungen).

## **3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 - 0,5.

Aufgrund des Fehlens von naturnahen Strukturen im Geltungsbereich sowie der Festlegung umfassender geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B.

- Gestaltung eines begrünten Ortsrandes im Westen und Süden des Baugebietes
- eine wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- geplante Retention von Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden
- Versickerung von privatem Oberflächenwasser auf den Grundstücken
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Erschließungsstraßen und Wegen

wird für den Bestandstyp BI ein Kompensationsfaktor von **0,2** angesetzt.

### **Flächenübersicht:**

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Bebauung- mit Grünordnungsplan M = 1:1.000 durch Auto-CAD ermittelt.

Wohnbauflächen	17.925 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßen	2.970 m <sup>2</sup>
Öffentliche Gehwege	95 m <sup>2</sup>
Mehrzweckstreifen	1.690 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen)	725 m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich	23.405 m <sup>2</sup>



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
Bl	Gesamtfläche <b>WA</b> mit zugehörigen Erschließungsstraßen, ohne Ziff. 4.1 und 4.3 der planlichen Festsetzungen ca. 22.680 m <sup>2</sup>	0,2	4.536 m <sup>2</sup>

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher werden hierzu folgende Kompensationsflächen vorgeschlagen und unter Ziff. 3 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

- Ökokontofläche Fl.Nr. 1622 Gmkg. Aholting (Ö1): unter Berücksichtigung eines Zinsgewinns von 420 m<sup>2</sup> Abbuchung der gesamten Ökokontofläche (reale Flächengröße: 2.801 m<sup>2</sup>; Flächenanerkennung: 3.221 m<sup>2</sup>)
- Ökokontofläche Fl.Nr. 219/T Gmkg. Niedermotzing (Ö2): Abbuchung von 1.277 m<sup>2</sup> realer Fläche (Flächenanerkennung: 1.315 m<sup>2</sup> bei einem Anerkennungsfaktor von 1,03).

Die Flächen sind zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

#### 2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

##### ➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Zukünftig extensivere Nutzungen finden auch auf dem neuen begrünten Ortsrand im Westen und Süden und durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen statt.

Angrenzende Biotopstrukturen in der Talaue der Altlaber werden durch das geplante Baugebiet in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht beeinträchtigt.



➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei fehlender Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

**2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen**

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung
- Auffüllungseinschränkungen auf dem gesamten Gebiet zur weitgehenden Beibehaltung der ursprünglichen Geländehöhen.
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung öffentlicher Flächen.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Gestaltung einer Kompensationsfläche / gemeindlichen Ökokontofläche.

**2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

**2.2.6 Zusätzliche Angaben**

➤ **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**



- Für das Baugebiet liegt ein gültiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vor.
- Für aktuelle Aussagen über das betroffene Gebiet und über die unmittelbare Umgebung wurde eine örtliche Begehung mit Bestandsaufnahme durchgeführt.
- Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der bayerische „Leitfaden“ verwendet.
- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden keine gesonderten Untersuchungen vergeben. Es liegen aber mündliche Aussagen des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros Trummer aus Straubing vor.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf; mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kann der Kompensationsbedarf auf externen Ausgleichsflächen gedeckt werden.

➤ **Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren**

- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch das Landratsamt
- Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmalen.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten
- Zusätzliche Überwachung und Abnahme der Bautätigkeiten durch örtliche Fachbauleitungen

➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am westlichen Rand des südlich des Hauptortes gelegenen Ortsteiles von Obermotzing ist die Ausweisung eines neuen, ca. 2,34 ha großen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt; verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Mensch (Erholung, Lärm), Tiere und Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild oder Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.



### **3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen, freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung am westlichen Rand der Neubausiedlung von Obermotzing dar.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an den östlich angrenzenden Wohngebieten „Steinbuckel I“ und „Steinbuckel II“ und berücksichtigt eine mögliche Erweiterung nach Süden. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der östlich verlaufenden Rainer Straße über die durch das Wohngebiet „Steinbuckel II“ verlaufende Römerstraße.

Die Parzellierung und Gebäudeanordnung erfolgt entlang zweier ringförmiger Erschließungsstraßen. Die Straßenführung für eine mögliche Erweiterung nach Süden ist im Plan bereits skizziert.

Der östliche, außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Feldweg (Fl.Nr. 161) übernimmt keine Erschließungsfunktion und bleibt der Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorbehalten. Der im Westen verlaufende Feldweg (Fl.Nr. 170) übernimmt über drei Fußwege nur Erschließungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer.

Die Ausweisung von großzügigen „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, wobei aus energetischen Gründen (Nutzung der Sonnenenergie) im Plan hauptsächlich eine West-Ost-Orientierung vorgeschlagen wurde. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,3 Rechnung.



## **4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich der unterschiedlich breiten Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme geplant. Weitere Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Einmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können zur Erhöhung des Erlebniswertes mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Die Freihaltung der bepflanzten Seitenstreifen/festgesetzten Baumstandorte von Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (s. Schnittdarstellung im Plan!).

Durch drei Fußwege am westlichen Rand des Baugebietes werden Verbindungen in die angrenzende freie Landschaft hergestellt. Die vorgesehene Bepflanzung mit raumwirksamen Einzelbäumen trägt zur inneren Durchgrünung und Ortsrandbildung bei.

### **4.2 Private grünordnerische Maßnahmen**

Zur weiteren Eingrünung des neuen Ortsrandes sind entlang der südlichen und westlichen Parzellen private Gehölzpflanzungen auf mind. 50 % der Grundstückslängen festgesetzt. Auf sämtlichen Parzellen sind weitere (Obst-) Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung ist erst bei einer Wohnnutzung anzulegen.

Im Hinblick auf weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.



## **5 VER- UND ENTSORGUNG**

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den verbindlich festgesetzten Baumstandorten im Straßenbereich wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Spitzberggruppe“ erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband „Spitzberggruppe“ sichergestellt, soweit das Trinkwasserrohrnetz hierfür ausreichend ist. Sollte dieses zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, werden dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen durch die Gemeinde erstattet.

### **5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung**

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Die anfallenden Hausabwässer werden über eine geplante Schmutzwasser-Pumpstation im Nordwesten (auf Grundstück Fl.Nr. 186) mit einer Druckleitung zur gemeindlichen Kläranlage nördlich von Obermotzing abgeleitet. Die Kapazität der Kläranlage ist mit ca. 2.000 Einwohnerequivalenten für den Anschluss des geplanten Baugebietes ausreichend.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen ist aufgrund der in Obermotzing bekannten kiesigen Untergrundverhältnisse über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen auf den Grundstücken vollständig zu versickern bzw. kann über Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden.

Überschüssiges Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen wird den straßenbegleitenden, als Mulden ausgebildeten Randstreifen zugeleitet, wodurch eine breitflächige Versickerung ermöglicht wird. Die Notüberläufe werden über einen querenden Oberflächenwasserkanal in vorhandene Absetzbecken der Alten Lauer zugeführt.

Der Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten.



### **5.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth/Donau, Rupert Heider & Co. gewährleistet.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

### **5.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherrn zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.



## 6 FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

### 6.1 Öffentliche Flächen

6.1.1	Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	2.970 m <sup>2</sup> = 12,7 %
6.1.2	Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	1.690 m <sup>2</sup> = 7,2 %
6.1.3	Gepl. Gehweg (wassergeb. Decke)	95 m <sup>2</sup> = 0,4 %
6.1.4	Gepl. Öffentliche Grünflächen	725 m <sup>2</sup> = 3,1 %
		<hr/>
		<b>5.480 m<sup>2</sup> = 23,4 %</b>

### 6.2 Private Flächen

**Gepl. Nettobauland** **17.925 m<sup>2</sup> = 76,6 %**

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 25 mit Einzelgrößen von ca. 600 bis ca. 900 m<sup>2</sup>; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 720 m<sup>2</sup> (ca. – Angaben):

Nr. 1	620 m <sup>2</sup>	Nr. 11	825 m <sup>2</sup>	Nr. 21	655 m <sup>2</sup>
Nr. 2	585 m <sup>2</sup>	Nr. 12	755 m <sup>2</sup>	Nr. 22	700 m <sup>2</sup>
Nr. 3	685 m <sup>2</sup>	Nr. 13	750 m <sup>2</sup>	Nr. 23	645 m <sup>2</sup>
Nr. 4	855 m <sup>2</sup>	Nr. 14	620 m <sup>2</sup>	Nr. 24	680 m <sup>2</sup>
Nr. 5	910 m <sup>2</sup>	Nr. 15	620 m <sup>2</sup>	Nr. 25	850 m <sup>2</sup>
Nr. 6	835 m <sup>2</sup>	Nr. 16	620 m <sup>2</sup>		
Nr. 7	760 m <sup>2</sup>	Nr. 17	620 m <sup>2</sup>		
Nr. 8	710 m <sup>2</sup>	Nr. 18	735 m <sup>2</sup>		
Nr. 9	780 m <sup>2</sup>	Nr. 19	675 m <sup>2</sup>		
Nr. 10	765 m <sup>2</sup>	Nr. 20	670 m <sup>2</sup>		

**Gesamtfläche Geltungsbereich**

**2,3405 ha = 100 %**



<b>7 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB</b>
---

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Vermessungsamt Straubing
5. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
9. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
10. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Dienststelle Regensburg
12. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Kreisbrandrat
15. Benachbarte Gemeinden (Rain, Mötzing, Atting, Kirchroth, Pfatter)