



GEMEINDE AHOLFING

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Wirtsfeld-Erweiterung“

- Deckblatt Nr. 1 -

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 01.02.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Aholting

VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429 / 9401-0
Fax: 09429 / 9401-26
Mail: info@vgem-rain.de
Web: www.vgem-rain.de

Aholting, den 01.02.2022

J. Busl
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
1.5. Bauflächenbedarf.....	7
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
2.1. Bestandsbeschreibung	9
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	10
3.2. Flächenverteilung	10
3.3. Städtebauliches Konzept	10
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	11
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.6. Bauweise / Baugestaltung	11
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	14
5.1. Grünordnung	14
6. Biotop- und Artenschutz	15
6.1. Biotopschutz.....	15
6.2. Artenschutz.....	15
7. Wasserwirtschaft	18
8. HINWEISE	18
8.1. Denkmalpflege.....	18
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	19
8.3. Stromversorgung	19
8.4. Brandschutz.....	19
8.5. Telekommunikation.....	20
8.6. Regenwassernutzung	20
8.7. Wasserwirtschaft	20
8.8. Recyclingbaustoffe	21
8.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung.....	21
8.10. Hinweise des Wasserversorgers.....	21
8.11. Hinweise zum Umweltschutz	21
8.12. Hinweise zu Luftwärmepumpen	21
8.13. Bodenschutz.....	22
9. Unterlagenverzeichnis	22

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 21.07.2020 hat die Gemeinde Aholting die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Wirtsfeld-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-2: Bauland 1.354 m² x GRZ 0,40 = 541,60 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich Aholting nördlich der Schützengasse unmittelbar anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

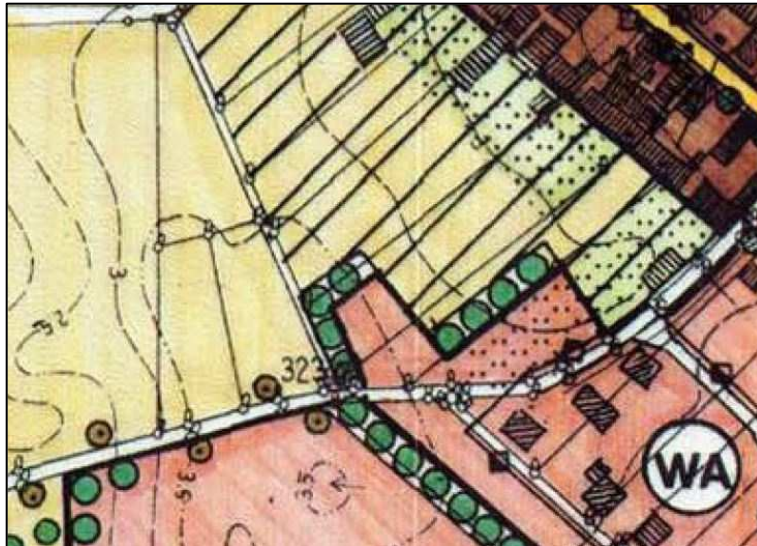
Anlass für die vorliegende Planaufstellung bildet die Absicht eine ortsansässigen Gemeindebürgers im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich zwei Parzellen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einem bislang unbebauten Grundstück am nordwestlichen Ortsrand zu erschließen.

Aufgrund einer anhaltend sehr starken Baulandnachfrage unterstützt die Gemeinde Aholting die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Hauptortes Aholting. Durch die Ausweisung der Bauflächen besteht die Möglichkeit, die nördlich anschließenden Grundstücke zu erschließen und für Wohnnutzungen in zentrumsnaher Ortslage zu entwickeln.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtsfeld-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 1 erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholting stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dar. Zur Gliederung des Ortsrandes sind Baumpflanzungen dargestellt. Im Süden schließen sich Wohnbauflächen nördlich der Schützengasse sowie südwestlich der Wirtsfeldstraße an. Im Nordosten befindet sich das Dorfgebiet Aholting, das sich als Straßendorf entlang der Hauptstraße (Kreisstraße SR 10) erstreckt. Der Flächennutzungsplan wird für die gegenständliche Bauflächenentwicklung im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan
Aholting.

Quelle:
Gemeinde Aholting.

1.4. Standortwahl / Alternativen

1.4.1 Standortwahl

Die geplante bauliche Entwicklung erweitert die bestehenden Siedlungsbereiche nördlich der Schützengasse in Aholting.



Luftbild mit Plangebiet (rot).

Quelle:
BayernAtlas, 10/2021

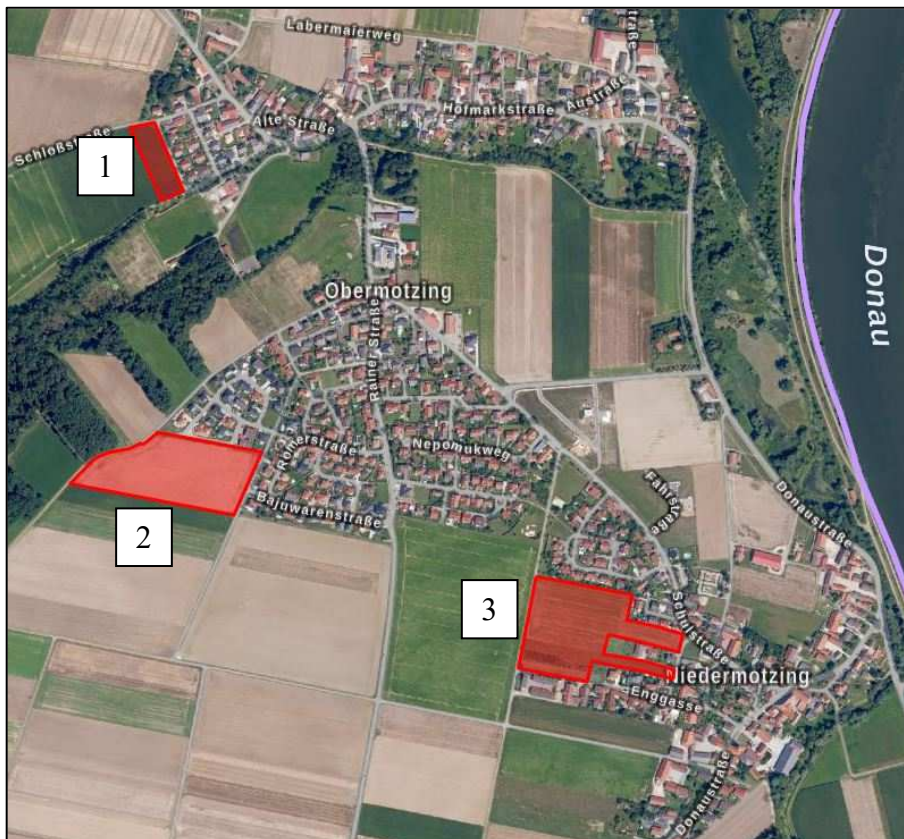
1.4.2 Standortalternativen

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Flächennutzungsplan Aholting sind in den Ortsteilen noch umfangreiche Wohnbauflächen (WA) dargestellt, die als Flächenreserven zu bewerten sind.

Insgesamt sind am Hauptort Aholting ca. 8,55 ha Wohnbauflächen dargestellt, in den Orten Nieder- und Obermotzing ca. 6,5 ha. Die insgesamt ca. 15,05 ha im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen können den Bedarf in einer Größenordnung von 150 – 180 Bauparzellen decken. Diese Flächenreserven übersteigen sowohl den Bedarf auf Grundlage der Einwohnerprognose des Demographie-Spiegels als auch den vonseiten der Gemeinde geschätzten kurzfristigen Bedarf von etwa 50 Bauparzellen.

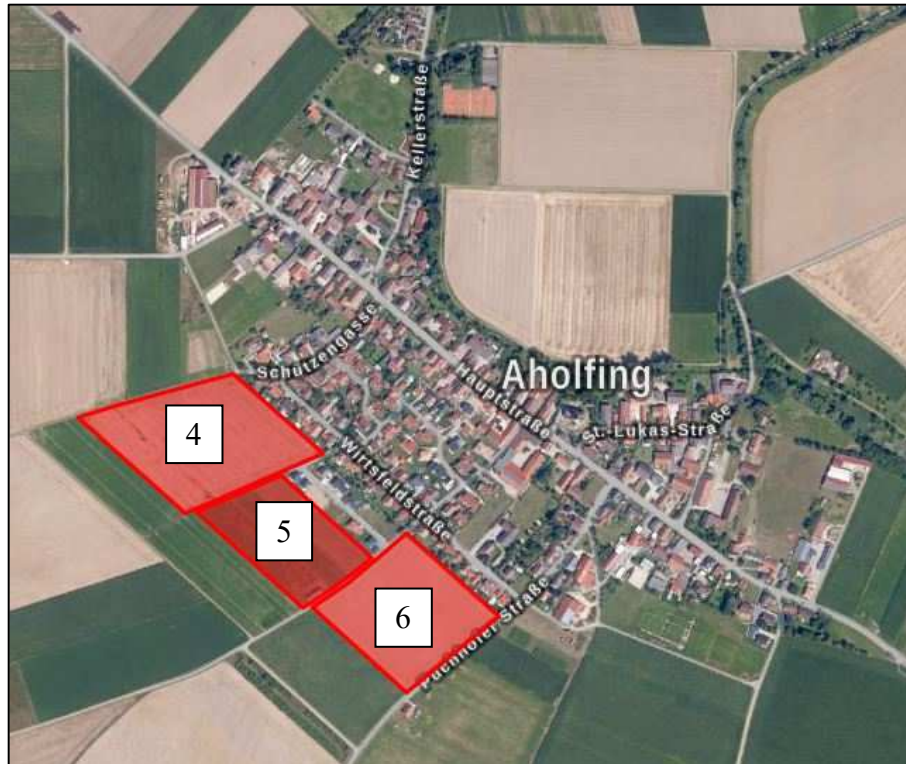
Ortsteile Niedermotzing und Obermotzing:



Übersicht der potenziellen Flächenreserven im Flächennutzungsplan (rot).
Niedermotzing und Obermotzing

Südlich Schloßstraße
1 = 0,60 ha
Südlich WA Steinbuckel
2 = 2,80 ha
Westlich Flurstraße
3 = 3,1 ha

Quelle:
BayernAtlas, Stand 10/2021
FNP Aholting



Übersicht der potenziellen Flächenreserven im Flächennutzungsplan (rot). Hauptort Aholting.

WA-Flächen westlicher Ortsrand:

4 = 3,63 ha

5 = 2,25 ha

6 = 2,95 ha

Quelle:

BayernAtlas, Stand

10/2021,

FNP Aholting

Die Gemeinde Aholting verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile Bauland in angemessenem Umfang am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Gemeinde konnten hierfür 2015 mit der Erschließung des WA „Wirtsfeld-Erweiterung“ in Aholting und 2020 mit dem Baugebiet WA „Motzing-Mitte“ in Niedermotzing entsprechende Angebote geschaffen werden.

Die im FNP dargestellten umfangreichen weiteren Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Aholting können seit Jahren nicht durch die Gemeinde erworben werden. Gleiches gilt für die dargestellten Flächenpotenziale in Nieder- und Obermotzing. Weitere Innenentwicklungspotenziale geringeren Umfangs bestehen bei Baulücken in den Dorfgebietsflächen in Aholting und in Niedermotzing. Diese Flächen befinden sich in Privatbesitz, werden nicht veräußert und konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden.

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Baulandentwicklung nördlich der Schützengasse ermöglicht die Ausweisung von 2 Bauparzellen. Da es sich um eine verhältnismäßig kleinflächige Entwicklung in unmittelbarer Anbindung an bestehende Wohnbauflächen handelt, vertritt die Gemeinde Aholting die Auffassung, dass die Neuausweisung im bisherigen Außenbereich vertretbar ist. Die fehlende tatsächliche Möglichkeit, kurz- und mittelfristig auf den oben genannten Flächenpotenzialen eine Baulandentwicklung umsetzen zu können, führt in der Abwägung zum Ergebnis, den vorliegenden Standort kurzfristig zu entwickeln. Sachlich begründbare alternative Entwicklungsbereiche für Wohnbauflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar.

1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Aholting hat zum Stand Oktober 2021 insgesamt 1.934 Einwohner (2017 insgesamt 1.874 Einwohner), so dass in 4 Jahren ein leichter Bevölkerungszuwachs von

3,2 % festzustellen ist. Zuletzt konnten mit dem Baugebiet „Motzing-Mitte“ durch die Gemeinde 35 Bauplätze erschlossen werden, von denen aktuell 26 veräußert sind und sich teilweise in Bebauung befinden. Einen Teil der Grundstücke (9 Parzellen) hält die Gemeinde Aholting hier für eine sukzessive Deckung der örtlichen Baulandnachfrage vor, um für ortsansässige Bürgern aus Niedermotzing oder dem Gemeindegebiet auch künftig ein entsprechendes Angebot zu haben.

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.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde Aholting noch sehr groß. Aufgrund der hervorragenden Wohnbedingungen, Infrastruktur und der günstigen Verkehrsanbindung zur überregionalen Bundesstraße 8 und zum Oberzentrum Straubing ist eine starke Nachfrage auch aus Umlandgemeinden sowie aus dem Nachbarlandkreis Regensburg zu verzeichnen. Aktuell befinden sich ca. 150 Vormerkungen auf einer Warteliste. Auch wenn nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich jeder Interessent letztlich für ein Baugrundstück in der Gemeinde entscheidet, ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass etwa ein Drittel als konkreter kurzfristiger Bedarf einzustufen sind, was einer Größenordnung von 50 Bauplätzen entspräche.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern prognostiziert bis zum Jahr 2031 eine Zunahme der Einwohner auf 2.010. Dies entspricht zum Stand 2021 einer Zunahme um 76 Einwohner. Bei einer durchschnittlichen Zahl von 3 Einwohnern pro Parzelle sind dies ca. 25 Bauparzellen. Ein Teil dieses Zuwachses wird noch durch das Baugebiet „Motzing-Mitte“ und die Reserve-Parzellen gedeckt werden können. Die bisherige Einwohnerentwicklung verläuft in Aholting jedoch erkennbar dynamischer als prognostiziert, da man zum Stand 2021 bereits nahezu den prognostizierten Einwohnerwert für 2027 erreicht hat. Im vorliegenden Plangebiet entstehen 2 Bauparzellen (2 Wohneinheiten) was rechnerisch einen Zuwachs von ca. 6-8 Einwohnern nach sich zieht.

Es ist zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Hierin sind z. B. die Auswirkungen der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum im Ländlichen Bereich infolge der Corona-Pandemie nicht abgebildet. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2037 von etwa 3,8 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich in den Landkreismunicipalitäten vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt. Hinzu kommt, dass auch Bauwillige aus den Nachbarlandkreisen Landshut und Regensburg aufgrund der dort stadtnah teilweise sehr stark gestiegenen Grundstückspreise verstärkt in die angrenzenden Regionen und hier in den westlichen Landkreis Straubing-Bogen ausweichen.

Für die Gemeinde Aholting besteht durch diese Entwicklung 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 78 % (!) bis 2031 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 Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 2 zusätzlichen Bauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Aholting angepasste bauliche Entwicklung dar. Die Grundstücksgrößen sind im Hinblick auf die bestehenden dörflichen Strukturen in Aholting vertretbar. Die Zulassung von maximal 2 neuen Parzellen wird als eine dorftypische Baudichte angesehen. 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 Aholting und umfasst eine weitgehend unbebaute Fläche, die als private Gartenfläche genutzt wird. Auf der Fläche befinden sich keine Bäume oder sonstiger Gehölzbestand. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Südwesten befindet sich ein Nebengebäude auf dem Grundstück.



Blick Westen nach Osten auf die Gartenfläche.

Quelle:
MKS AI, 2021

Im Süden grenzt die Wohnbebauung an der Schützengasse an, im Osten das Dorfgebiet Aholting an der Hauptstraße. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Westen und Nordwesten grenzen Wohnbebauungen an.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten schwach ab. Die westlich und südlich angrenzenden Bebauungen liegen ca. 75 cm höher als das Plangebiet, das im Mittel auf 322,90 m ü. NHN liegt.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Aholting und umfasst eine Größe von ca. 1.668 m². Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan umfasst die Flurnummer 2098/1 der Gemarkung Aholting.



Luftaufnahme mit Plangebiet
(schwarz gestrichelt)

Quelle:
Mks AI, 2021

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wirtsfeld-Erweiterung“ beträgt ca. 1.668 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen Parzellen 1-2	ca.	1.354 m ²
Straßenverkehrsfläche, privat	ca.	314 m ²
Summe	ca.	1.668 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Das in Ost-West-Richtung verlaufende Grundstück wird aufgrund der begrenzten Grundstücksbreite entlang der Südseite mit einer Zufahrt erschlossen, die von der privaten Zufahrt auf Flurnummer 2093 aus nach Osten geführt wird und in einem Wendepunkt mit 12 x 12 m endet. Nördlich angrenzend sind zwei Bauparzellen möglich.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Aholting ein und ergänzt die Bebauung nördlich der Schützengasse. Art und Maß der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung in Aholting.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt.

Zahl der Wohngebäude: Es sind maximal 2 Wohngebäude zulässig.

Zahl der Wohneinheiten: Es ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

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. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt an der Flurgrenze zur Flurnummer 2093. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° 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 ausschließlich Pfannen oder Ziegel.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

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

Garagen und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. 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.

Grundstückseinfriedung / Stützmauern / Streifenfundamente:

Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante der privaten Erschließungsstraße. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

Entlang der Grenze zu den privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Nord- und Ostgrenze sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 75 cm bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützmauern sind Bestandteil der Einfriedung, eine Gesamthöhe von 2,0 m darf nicht überschritten werden.

Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

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

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

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

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

3.8. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zugelassen. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden, sofern der Nachbar einer Geländeangleichung nicht zustimmt.

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

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der Schützengasse über die private Zufahrt auf der Flurnummer 2093 Gemarkung Aholting. Das Nebengebäude am Südwesteck der Flurnummer 2098/1 wird nach Norden versetzt und entlang der Südseite die Zufahrt angelegt. Diese endet in einer Wendeanlage mit 12 x 12 m, die auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient.

Zur Sicherung der Zufahrt und der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Flurnummer 2093 mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Parzellen 1 und 2 zu belasten (Textliche Festsetzung III 8.1).

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land. Der Anschluss erfolgt über das Grundstück Flurnummer 2093 Gemarkung Aholting.

Löschwasserversorgung:

Am 01.12.2021 wurde durch den Zweckverband Wasserversorgung eine Druck- und Durchflussmessung am Unterflurhydranten (Wirtsfeldstraße, Fl.-Nr. 2072, Gmk. Aholting, Nähe Wirtsfeldstraße 35) durchgeführt. Bei einem Druck von 1,5 bar wurde eine Durchflussmenge von 1.166 l/min gemessen. Damit kann der Sollwert von 800 l/min für den Löschwasserbedarf nachgewiesen werden.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Schützengasse. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den vorhandenen privaten Schmutzwasserkanal auf der Flurnummer 2093 Gemarkung Aholting.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Aus Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2015 im nahe gelegenen Baugebiet „Wirtsfeld IV“ ist bekannt, dass der Untergrund sehr gut versickerungsfähig ist. Für die Versicke-

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

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich der Schützengasse möglich.

4.2.5. Telekommunikation

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

4.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter müssen am Abholtag an der Schützengasse bereitgestellt werden. Eine Zufahrt in die Erschließungsstraße ist nicht möglich, da die Wendenanlage hierfür nicht ausgelegt ist.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnung

5.1.1 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:

(Planliche Festsetzung 13.2.1):

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

5.2.2 Zeitpunkt der Pflanzungen:

(Textliche Festsetzung III 5.1)

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

5.2.3 Bepflanzungsplan

(Textliche Festsetzung III 5.2)

Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.

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. Das Plangebiet weist keine Bäume oder sonstigen Gehölzbestand auf. Gewässer sind nicht vorhanden.

Die intensiv als Gartenfläche genutzten Flächen haben geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

6.2. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

6.2.1 Pflanzen

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

6.2.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die offenen Wiesenflächen am bisherigen Ortsrand sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen von Bäumen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzucht-möglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Wiesenweihe, , Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbusard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe-reiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, groß-flächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wandfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit..
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Tot-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

	holz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

7. WASSERWIRTSCHAFT

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

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler (D-2-7040-0041) ist mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Bodeneingriffe jeder Art sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig. Der Antragsteller hat im Planbereich rechtzeitig eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage des Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

8.4. Brandschutz

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 2007, All-MBI 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 Wendepplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge 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 Gebädetrümmerschattens 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

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung 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

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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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 vorzule-

gen.

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.

8.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

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

Die Abfallbehälter der Parzellen 1-2 sind am Abfuhrtag an der Schützengasse zur Abfuhr bereitzustellen.

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. Hinweise zu 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 abseits von Schlafräumen, Ter-

rassen 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 nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserwärmepumpen 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

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 Bodenschutzrechts, § 12 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.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungsweg des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

9. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld-Erweiterung“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan Deckblatt Nr. 1 mit Festsetzungen / Hinweisen,
M 1: 1.000, Fassung vom 01.02.2022.

Texte:

Begründung zum Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld-Erweiterung“, Fassung vom 01.02.2022, Seiten 1-22.