

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

FON 09422 / 805450, FAX 805451
BAHNHOFSTRASSE 1, 94327 BOGEN

**GEMEINDE AHOLFING, VG RAIN
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**

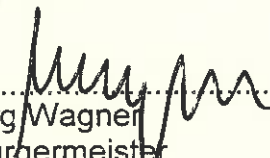
**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET (Gee) „OBERMOTZING“**

- BEGRÜNDUNG -

Entwurfassung vom 04.05.2000
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.07.2000

Vorhabensträger:


Gemeinde Aholfing, VG Rain
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Georg Wagner
Schloßplatz 2
94369 Rain
Fon 09429/9401-0
Fax 09429/9401-26

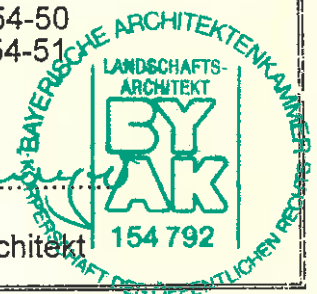

.....
Georg Wagner
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1

94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51


.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Einführung	
1.1 Planungsanlaß.....	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche und derzeitige gesetzliche Ausgangssituation.....	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	
2.1 Übersichtslageplan M = 1:25.000	5
2.2 Lageplan M = 1:5.000.....	6
2.3 Lage und Ausdehnung	7
2.4 Natürliche Grundlagen.....	7
2.5 Derzeitige Nutzung - Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft.....	8
3. Erschließung und geplante bauliche Nutzung	9
4. Grünordnungskonzept	9
4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	9
4.2 Private grünordnerische Maßnahmen	9
5. Ver- und Entsorgung	10
5.1 Wasserversorgung	10
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung	10
5.3 Energieversorgung	10
5.4 Abfallentsorgung.....	10
6. Flächenübersicht.....	11
6.1 Öffentliche Flächen.....	11
6.2 Private Flächen.....	11
6.3 Gesamtfläche Geltungsbereich	11
7. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen	12
7.1 Erschließungsmaßnahmen im Sinne des BauGB	12
7.2 Öffentliche Grünflächen.....	12
8. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	13



A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlaß

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt für einen am nördlichen Ortsrand von Obermotzing liegenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes, um die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe auch in Obermotzing zu ermöglichen.

1.2 Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung der erforderlichen Unterlagen erhielt das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen.

1.3 Planungsrechtliche und derzeitige gesetzliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aholting der Fassung vom 18.11.1997 wurde mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 13.03.1998 (Bescheid Nr. 41-610) genehmigt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurden am 30.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan weist das Planungsgebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GEE nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO aus.

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt u.a. durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im gepl. Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind dabei gemäß Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen.

In den Fällen, in denen der Eingriff nicht ausgleichbar ist und bei denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

Hierbei sind gemäß § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bezüglich der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes anzuwenden.



Nach § 246 Abs. 6 BauGB sind die Länder bis zum 31.12.2000 nur dann nicht an die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gebunden (sog. Aussetzungsklausel), wenn den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auf andere Weise** Rechnung getragen werden kann.

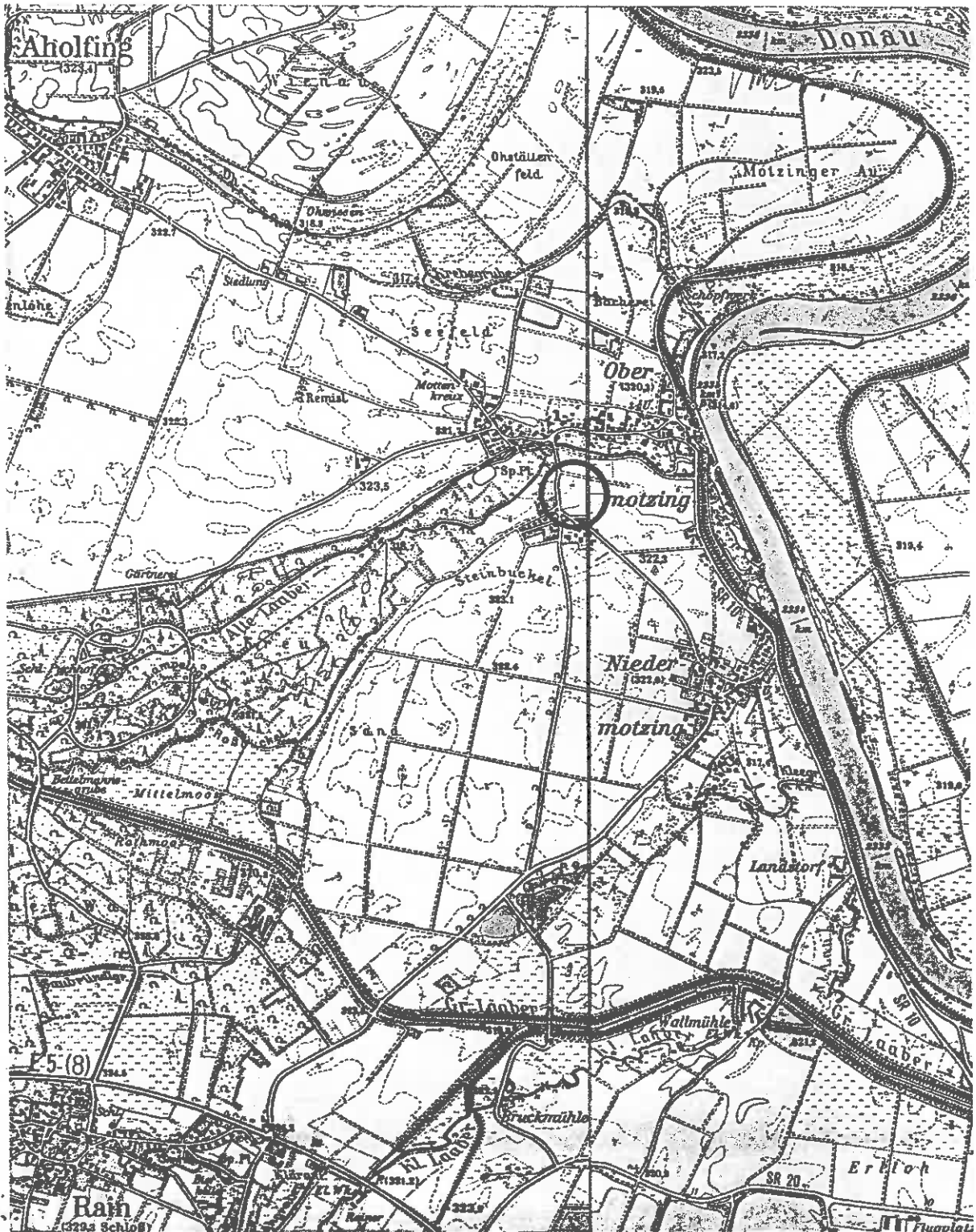
Nach Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Bearbeitungsraum (s. Ziff. 2.5) hat sich die Gemeinde Aholting für die Anwendung der Aussetzungsregelung gem. AGBauROG entschieden.

Art und Umfang der vorzunehmenden naturfördernden Maßnahmen regelt der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.



2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Übersichtslageplan M = 1:25.000





2.2 Lageplan M = 1:5.000
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)





2.3 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Obermotzing, zwischen der Rainer Straße im Westen und der Niedermotzinger Straße sowie vorhandener Wohnbebauung im Süden.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden schließt ein Feldweg und eine Grünfläche mit einem Landschaftsweiher an.

Der Geltungsbereich umfaßt die Fl.Nr. 124, 125, 127T, 138T und 148T.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,4 ha.

2.4 Natürliche Grundlagen

Die Flächen im Geltungsbereich sind in sich relativ eben.

Die Geländehöhen liegen bei ca. 320 m ü.NN.

Das Planungsgebiet ist der Naturräumlichen Haupteinheit „Dungau“ (064) und der Untereinheit „Pfatter- und Laberaue“ (064.56) zuzuordnen (Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 174, Hrsg.: Institut für Landeskunde, Bad Godesberg, 1967).

Es handelt sich hierbei um kiesige bis sandige Niederterrassenplatten bzw. Ackerplatten mit sandig-lehmigen Böden.

Gesonderte Bodenuntersuchungen oder Bohrungen zum Erhalt aussagekräftiger Angaben über die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Baugebietes liegen nicht vor.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten dahingehende Untersuchungen durchgeführt werden, v.a. auch um die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser zu ermitteln und die zu erwartenden abzuleitenden Oberflächenwassermengen genauer quantifizieren zu können.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien, Ablagerungen o.ä. sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Das Beckenklima des Dungaues ist mit großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen kontinental getönt.

Die Potentiell Natürliche Vegetation nach P. Seibert (Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 3, Bad Godesberg, 1968) - die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluß bei den gegebenen Standortbedingungen langfristig einstellen würde - ist im Planungsgebiet der Reine Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*).



Typische Baumarten dieser Pflanzengesellschaft sind Esche, Berg- und Feld-Ulme, Berg- u. Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Trauben-Kirsche, Hainbuche, Grau-Erle, Weiß-Birke, Grau-Pappel, Silber-Weide, Wild-Apfel, Kiefer und Rot-Fichte.

Typische Straucharten sind Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Wolliger und Wasser-Schneeball, Schlehe, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn und Schwarzer Holunder.

2.5 Derzeitige Nutzung - Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

Es befinden sich keine Gehölze, geschützte oder erhaltenswerte Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet ist demnach der **Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** - gem. dem Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom September 1999 zuzuordnen.

Im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist in der thematischen Karte „Konflikte Bauflächenentwicklung“ im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ein gliedernder Grünzug eingetragen.

Die Bewertung aus Sicht der Landschaftsplanung kommt jedoch zu der abschließenden Aussage, daß keine Bedenken gegen eine Ausweisung als GEe bestehen, da nur Ackerflächen betroffen sind; das Gebiet sollte aber zur freien Landschaft hin eingegrünt werden (vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, Seite 27).

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Planungsgebietes vor der Bebauung ist auch die Intensität der Beeinträchtigung durch die zukünftige Bebauung als eher gering einzustufen.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen sind unter Ziff. 4 eingriffsminimierende und naturfördernde öffentliche und private grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigt und in den Festsetzungen als verbindlich vorgegeben, so daß nach bisherigen Beurteilungskriterien von einer insgesamt ausgeglichenen ökologischen Bilanz ausgegangen werden kann.

Mit den vorliegenden textlichen Festsetzungen wird damit innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für die erfolgten Eingriffe vorgenommen.



3. ERSCHLIESSUNG UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die Anbindung an die Rainer und die Niedermotzinger Straße gewährleistet.

Bei einer evtl. späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten kann die Erschließung über die Niedermotzinger Straße und über den östlich abzweigenden Feldweg - mit entsprechender Verbreiterung - erfolgen, ein hierfür zusätzlich erforderlicher Grundstückstreifen wird freigehalten.

Die First- bzw. die traufseitige Wandhöhe der geplanten Gewerbegebäude ist aufgrund der zukünftigen Ortsrandlage mit max. 8 bzw. 6,50 m festgesetzt.

Zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen ist ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² für die Tagzeit festgelegt.

Der entsprechende Richtwert für die Nachtzeit beträgt im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes 45 dB(A)/m² und im südlichen Bereich - aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung - 40 dB(A)/m².

4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist auch entlang der Ostseite der Rainer Straße die Pflanzung von Spitz-Ahorn-Hochstämmen vorgesehen.

Durch die im Westen bereits vorhandene gegenüberliegende Spitz-Ahorn-Reihe wird zukünftig ein Alleecharakter entstehen.

Es ist keine weitere Unterpflanzung geplant, um die Sichtverhältnisse bei den zukünftigen Grundstückszufahrten nicht zu beeinträchtigen.

4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt.

Die Pflanzflächen aus Heistern und Sträuchern im Norden, Osten und Süden sind auf mind. 60 % der jeweiligen Parzellenlänge mind. 3-reihig anzulegen.

Groß- und kleinkronige Einzelbäume tragen zur Auflockerung und optischen Gliederung bei.

Die 2-reihigen Pflanzflächen im Westen sind - mit Ausnahme der Aussparungen für die Grundstückszufahrten - durchgehend anzulegen.

Hierbei können aufgrund der vorhandenen Wasserleitung nur Sträucher verwendet werden.

Die nicht bepflanzten Grünflächen werden als extensive Wiesenflächen angelegt.



5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschlußmöglichkeit an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Spitzberggruppe sichergestellt.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung

Die anfallenden Abwässer der baulichen Anlagen werden über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Rainer Straße der gemeindlichen Kläranlage nördlich Obermotzing zugeführt. Gemäß Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf besteht bei der Kläranlage derzeit noch eine Leistungsreserve von ca. 200 EGW. Zukünftige Betriebe mit Schmutzwasserfrachten ab 50 EGW sollen daher nach Ansicht des Gemeinderates einer gesonderten Prüfung unterzogen werden.

Überschüssiges, unverschmutztes Dachwasser kann aufgrund der in Obermotzing bekannten kiesigen Untergrundverhältnisse zur Grundwasserneubildung vollständig versickert werden.

Auch unverschmutztes Oberflächenwasser von befestigten Flächen (z.B. Betriebs- hof, Umfahrt etc.) soll über die festgesetzten privaten Grünflächen breitflächig versickert werden.

5.3 Energieversorgung

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

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft eine 20-KV-Freileitung des Elektrizitäts- werkes Heider.

5.4 Abfallentsorgung

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



6. FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus Plan M = 1:1.000 bzw. mittels CAD abgegriffen.

6.1 Öffentliche Flächen

6.1.1 Öffentliche Grünflächen	0,0808 ha =	5,6 %
6.1.2 Feldweg im Süden	0,0090 ha =	0,6 %

6.2 Private Flächen

6.2.1 Geplante Grünflächen	0,2155 ha =	15,0 %
6.2.2 Netto-Bauland	1,1307 ha =	78,7 %

6.3 Gesamtfläche Geltungsbereich	1,4360 ha =	100,0%
----------------------------------	-------------	--------



7. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand Frühjahr 2000. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach Ausarbeitung der Objektplanung, der Kostenanschlag kann erst nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse erstellt werden.

7.1 Erschließungsmaßnahmen im Sinne des BauGB

7.1.1	Vermessung und Vermarkung	pauschal	6.000,-- DM
7.1.2	Wasserversorgung Parzellenanschlüsse	ca. 5 Stck. á 800,--	4.000,-- DM
7.1.3	Abwasserentsorgung Parzellenanschlüsse	ca. 5 Stck. á 1.500,--	7.500,-- DM
7.1.4	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 7.1.2 mit 7.1.3)	11.500,--	1.840,-- DM
Zwischensumme Erschließungsmaßnahmen			19.340,-- DM
			<u>gerundet ca. 20.000,-- DM</u>

7.2 Öffentliche Grünflächen

7.2.1	Grunderwerb (Wiesenstreifen im Süden)	ca. 100 qm á 40,--	4.000,-- DM
7.2.2	Gehözlieferung, Pflanzarbeit, 2-jährige Pflege		
	a) großkronige Bäume	ca. 12 Stck. á 600,--	7.200,-- DM
	b) Wiesenflächen	ca. 100 qm á 4,--	400,-- DM
7.2.3	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 7.2.2)	7.600,--	1.216,-- DM
Zwischensumme öffentliche Grünflächen			12.816,-- DM
			<u>gerundet ca. 13.000,-- DM</u>

Da die Aussetzungregelung des AGBauROG in Anspruch genommen wird, ist die Gemeinde Aholting für die Übernahme der Kosten der Durchführung der naturfördernden Maßnahmen (öffentliche grünordnerische Maßnahmen) verantwortlich. Die hierfür anfallenden Kosten können gem. § 135a BauGB nicht auf die Bauwerber umgelegt werden.



**8. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 BAUGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bayreuth, Ressort SuN,
Postfach 10 02 00, 95440 Bayreuth
5. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
6. Vermessungsamt Straubing
7. Elektrizitätswerk Wörth/Donau, Rupert Heider & Co.
8. Amt für Landwirtschaft, Straubing
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-
Bogen, Straubing
11. Direktion für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
13. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
14. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte,
Zweigstelle Landshut
15. Kreisheimatpfleger am Landratsamt Straubing-Bogen
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
17. Benachbarte Gemeinden (Rain, Mötzing, Atting, Kirchroth, Pfatter)