



## **GEMEINDE AHOLFING**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **WA „Johannesweg IV“**

### **BEGRÜNDUNG**

Satzung in der Fassung vom 06.06.2023

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Aholting**

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

Aholting, den 06.06.2023

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

<b>1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3. Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Standortalternativen.....	5
1.5. Bauflächenbedarf.....	6
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....</b>	<b>7</b>
2.1. Bestandsbeschreibung .....	7
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
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 .....	11
3.7. Flächenbefestigungen .....	13
3.8. Geländemodellierungen.....	14
3.9. Vorbeugender Hochwasserschutz .....	14
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
4.1. Verkehrserschließung.....	15
4.2. Ver- und Entsorgung.....	15
<b>5. Grünordnung .....</b>	<b>17</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	17
5.2. Grünordnung .....	18
<b>6. Biotop- und Artenschutz.....</b>	<b>19</b>
6.1. Biotopschutz.....	19
6.2. Artenschutz.....	19
<b>7. Wasserwirtschaft.....</b>	<b>21</b>
<b>8. HINWEISE .....</b>	<b>22</b>
8.1. Denkmalpflege.....	22
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände .....	22
8.3. Stromversorgung .....	22
8.4. Brandschutz.....	23
8.5. Telekommunikation.....	23
8.6. Regenwassernutzung .....	23
8.7. Wasserwirtschaft .....	24
8.8. Recyclingbaustoffe .....	24
8.9. Abwasserentsorgung .....	25
8.10. Hinweise des Wasserversorgers.....	25
8.11. Hinweise zum Umweltschutz .....	25
8.12. Luftwärmepumpen.....	25
8.13. Hinweise zum Bodenschutz.....	25
8.14. Freiflächengestaltungsplan .....	26
<b>9. Unterlagenverzeichnis .....</b>	<b>26</b>

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 18.05.2022 hat die Gemeinde Aholting die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Johannesweg IV“ Niedermotzing 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 m<sup>2</sup>:  
Parzellen 1-7: Bauland 10.853 m<sup>2</sup> x GRZ 0,40 = 4.341,20 m<sup>2</sup> 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 unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich Niedermotzing im Norden und Westen 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.

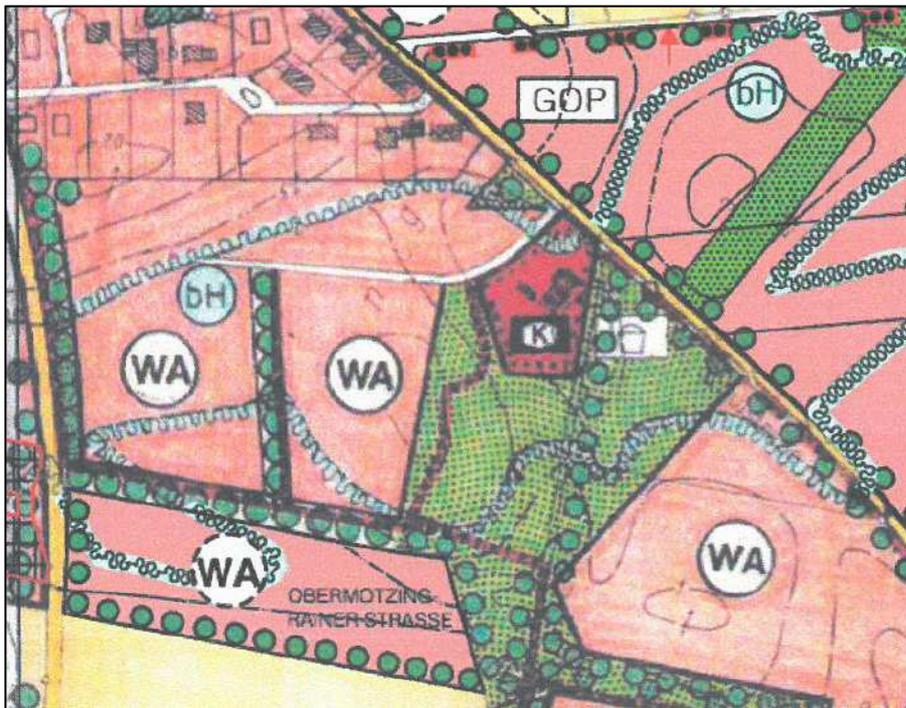
### 1.2. Anlass der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, in der Gemeinde Aholting eine Einrichtung für betreutes Wohnen und eine Tagespflege zu errichten. Die Gemeinde ist seit Jahren darum bemüht, ein entsprechendes Angebot realisieren zu können, um die Nachfrage nach ortsnahen Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren decken zu können. Für die Umsetzung wird ein Grundstück mit mindestens ca. 6.000 m<sup>2</sup> Fläche benötigt. Seitens der Gemeinde konnte hierfür am südlichen Ortsrand von Obermotzing ein geeignetes Grundstück mit ca. 1,5 ha erworben werden, so dass die erforderlichen Flächen mit guter Orts- und Verkehrsanbindung bereitgestellt werden können. Für die weiteren Grundstücksflächen können Wohnbauflächen entwickelt werden, die den anhaltenden Bedarf an Wohnbauland für Familien ergänzend decken.

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

### 1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholting wurde für den Planbereich mit Deckblatt Nr. 7 geändert (Feststellungsbeschluss vom 10.11.2015). Das Plangebiet ist als allgemeine Wohngebiet dargestellt. Im Westen und Süden ist eine landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen dargestellt. Im Osten schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, die sich nach Norden zum Gelände des Spielplatzes und des Kindergartens öffnet. Im Osten und Norden sind weitere Gehölzpflanzungen zur Gliederung dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Aholting

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.

Bei der konkreten Standortwahl wurde auf eine möglichst große räumliche Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten Niedermotzing und Obermotzing geachtet und daher die Fläche im zentrale Verbindungsbereich beider Orte gewählt. Dadurch ist eine kurze Erreichbarkeit zu Fuß oder per Rad für ortsansässige Bürger möglich. Für externe Besucher, Pflegepersonal sowie externe Dienstleister ist eine leistungsfähige Verkehrsanbindung nach Süden Richtung rain mit Anschluss an die überregionale Verkehrsachse B 8 Straubing – Regensburg gegeben (Entfernung ca. 2,5 km).

Durch die Positionierung der Senioreneinrichtungen unmittelbar an der Rainer Straße entsteht kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten. Auch die östlich anschließenden Wohnbauparzellen bleiben davon unbeeinträchtigt, da kein Durchgangsverkehr möglich ist.

## 1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Aholting hat zum Stand Dezember 2022 insgesamt 1.971 Einwohner (2017 insgesamt 1.874 Einwohner), so dass in 4 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % festzustellen ist. Zuletzt konnten mit dem Baugebiet „Motzing-Mitte“ durch die Gemeinde 35 Bauplätze erschlossen werden, von denen aktuell 32 veräußert sind. 17 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. Donausstraße Niedermotzing, Austraße Obermotzing) oder Bebauungen privater Bauherren (z. B. B-Plan Aholting-Ost) realisiert werden.

Mit ca. 30 Bewerbern ist 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 starke Nachfrage auch aus Umlandgemeinden sowie aus dem Nachbarlandkreis Regensburg zu verzeichnen. Auch wenn nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich jeder Interessent 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 10 Bauplätzen entspräche. Mit den 3 offenen Parzellen aus dem Baugebiet „Motzing-Mitte“ und den im neuen Baugebiet „Johannesweg IV“ entstehenden 6 Bauplätzen kann zumindest dieser kurzfristige Bedarf gedeckt werden.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern prognostiziert bis zum Jahr 2033 eine Zunahme der Einwohner auf 2.010. Dies entspricht zum Stand 2022 einer Zunahme um 39 Einwohner. Im vorliegenden Plangebiet entstehen 6 Bauparzellen (je maximal 2 Wohneinheiten) was rechnerisch einen Zuwachs von ca. 18-36 Einwohnern nach sich zieht und im prognostizierten Rahmen liegt. Die bisherige Einwohnerentwicklung verläuft in Aholting jedoch erkennbar dynamischer als prognostiziert, da man zum Stand 2022 bereits nahezu den prognostizierten Einwohnerwert für 2029 erreicht hat.

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 anhaltenden 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 Landkreisgemeinden 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 Grundstücks- und Baupreise verstärkt in die angrenzenden Regionen und hier in den westlichen Landkreis Straubing-Bogen ausweichen.

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.

Bei der weiteren Entwicklung sind jedoch auch die Bedürfnisse einer älter werdenden Bürgerschaft zu berücksichtigen. Der Bedarf an Einrichtungen für Tagespflege und betreutes Wohnen ergibt sich bereits aus dem oben genannten überproportionalen Anstieg der über 65-jährigen bis 2033. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines zentral angebotenen Angebotes für eine wohnortnahe Versorgung mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen von hoher Bedeutung für die weitere gemeindliche Entwicklung.

Die geplanten Bauflächenentwicklungen für die Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie für 6 Wohnbauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Obermotzing 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 südlichen Ortsrand von Obermotzing und ist über die Rainer Straße zentral an den Kern des Siedlungsbereiches angebunden. Bei der Fläche handelt es sich um ein landwirtschaftlich als Acker genutztes Grundstück.

Entlang der Südgrenze von Obermotzing verläuft ein ca. 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen, der als unbefestigte fußläufige Anbindung von der Rainer Straße zum östlich gelegenen Spielplatz „Giselaweg“ verläuft. Der ca. 2.700 m<sup>2</sup> große Spielplatz grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. Die östliche Begrenzung bildet ein öffentlicher Feldweg, der sich von der Schulstraße ausgehend in die Feldflur nach Süden erstreckt. Im Süden grenzen weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen an, die als Acker bewirtschaftet werden.

Gehölze oder sonstige naturnahe Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist sehr schwach nach Südosten geneigt. An der Rainer Straße beträgt die Höhe im Nordwesten ca. 322,00 m ü. NHN und fällt bis zum Südosteck auf ca. 321,25 m ü. NN ab. Der Feldweg liegt etwas höher auf ca. 321,80 m ü. NN.

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 auf den Ortseingang Obermotzing an der Rainer Straße.

Quelle:  
MKS AI, 2022



Blick von der Rainer Straße nach  
osten auf das Plangebiet.

Quelle:  
MKS AI, 2022



Blick vom östlichen Feldweg auf  
den Spielplatz „Giselaweg“ im  
Nordosten.

Quelle:  
MKS AI, 2022

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Ortsrand von Obermotzing und umfasst eine Größe von ca. 15.045 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus den Flurnummern 193 (T) und 187/1 der Gemarkung Niedermotzing gebildet.



Luftaufnahme mit  
Plangebiet (schwarz  
gestrichelt)

Quelle:  
Mks AI, 2022

#### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Johannesweg IV“ Pilling beträgt ca. 15.045 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Bauflächen Parzellen 1	ca.	6.086 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen Parzellen 2-7, einschl. privates Grün	ca.	4.767 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, Asphalt	ca.	848 m <sup>2</sup>
Seitenbereiche, Gehwege, Wendeanlage, öffentlich, Pflaster	ca.	1.042 m <sup>2</sup>
Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung	ca.	108 m <sup>2</sup>
Grünflächen, öffentlich	ca.	2.194 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>15.045 m<sup>2</sup></b>

#### 3.3. Städtebauliche Planung

Das Baugebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche:

##### WA1:

Die **Parzelle 1** im Westen umfasst den Baubereich für das geplante betreute Wohnen und die Tagespflege. Umfang und Anordnung der Gebäude wurden mit dem Vorhabenträger im Vorfeld abgestimmt und sind im Wesentlichen auf dieser Grundlage exemplarisch dargestellt. Im Westen an der Rainer Straße werden die Gebäude für die Tagespflege

mit Lager situiert. Der größere, zusammenhängende Gebäudekomplex im östlichen Teil umfasst das betreute Wohnen und umschließt als dreiseitiges Gebäudeensemble eine hofartige Mitte. Sämtliche Gebäude werden barrierefrei und eingeschossig. Die erforderlichen Stellplätze werden entlang der künftige Erschließungsstraße vorgesehen sowie im Hofbereich des betreuten Wohnens.

## **WA2:**

Die **Parzellen 2 – 7** schließen im Osten als zweireihige Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung an, die vor allem für junge Familien vorgesehen sind. Das Baugebiet wird von der Rainer Straße aus zentral erschlossen, eine Wendeanlage schließt den Siedlungsbereich ab, damit kein Durchgangsverkehr entsteht. Vom Wendehammer ausgehend erfolgt eine fußläufige Anbindung an den öffentlichen Feldweg mit Anbindung in den nördlichen Ortskern.

Zwischen der WA1 und dem WA2 gliedert ein schmaler Grünzug die unterschiedlich dicht bebauten Gebiete. Ein Fußweg nach Norden bindet die Wohnbauflächen an die fußläufigen Wege zum Spielplatz und in den Ort an. Der Korridor ist auch für die Führung der Versorgungsleitungen (Schmutzwasser, Trinkwasser) an den Bestand im Bereich Giselaweg notwendig.

Zur landschaftlichen Einbindung sind südlich der Erschließungsstraße Baumpflanzungen vorgesehen, der 2,5 m breite Grünstreifen soll ggf. auch abschnittsweise für die Ableitung und Vorreinigung von Niederschlagswasser genutzt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind Flächen östlich der Parzelle 1 und östlich der Parzelle 5 vorgesehen. Private Pflanzgebote für die Parzellen 5 – 7 stellen die landschaftliche Einbindung im Südosten sicher.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Obermotzing ein und ergänzt die bestehende Bebauung südlich der Giselastraße.

### **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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 wie folgt festgesetzt:

WA1: 1,0

WA2: 0,8

#### Mindestgrundstücksgrößen:

WA2: Die Grundstücksgröße muss im Fall der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhaushälften mindestens 350 m<sup>2</sup> betragen

#### Zahl der Vollgeschosse:

WA1: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Planliche Festsetzung I 2.7).

Vom Vorhabenträger des betreuten Wohnens mit Tagespflege sind zurzeit ausschließlich eingeschossige Gebäude vorgesehen. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen soll es ermöglichen, bei Bedarf die Gebäude anpassen zu können.

WA2: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Planliche Festsetzung I 2.7).

#### Zahl der Wohneinheiten:

WA2 :	Einzelhäuser:	maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
	Doppelhäuser:	maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

### 3.6. Bauweise / Baugestaltung

#### Bauweise

##### WA1:

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge bis zu einer maximalen Länge von 75 m zulässig sind.

WA2: Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### Abstandsflächen:

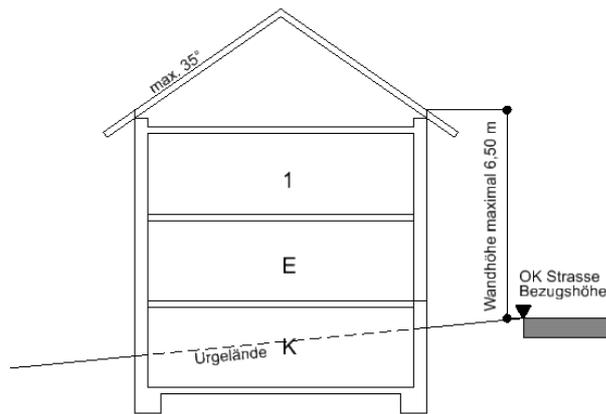
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgesetzt.

#### Gebäudehöhen

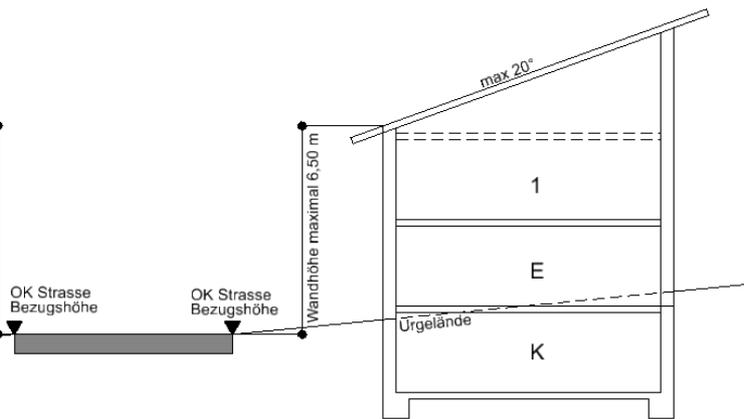
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mittig der Grundstückszufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

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).

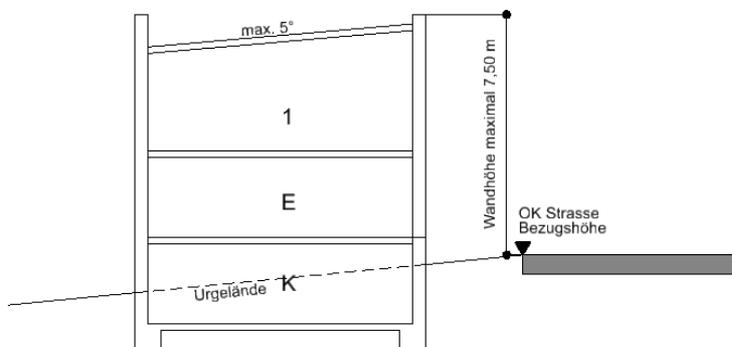
Haustyp Satteldach



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 m<sup>2</sup> 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 Metalldachdeckungen 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 Aufständigung 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 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 wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten

Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrassen).

### 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 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

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.

## 3.9. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im eingedeichten Polder an der Donau. Bei anhaltendem Hochwasser der Donau ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Grundwasserstand kann nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bis zu 321,70 m ü. NN ansteigen. Da Donau und Polder im Grundwasserhorizont korrespondieren, kann bei Hochwasser drückendes Grundwasser entstehen, das bis an die Geländeoberfläche kommt. Da das Urgelände im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes zwischen 321,0 m ü. NHN bis 321,75 m ü. NHN liegt ist von einer möglichen Betroffenheit auszugehen.

Daher werden aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes Festsetzungen zu Mindesthöhen für die Fußbodenoberkante von Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeöffnungen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass eine Gefährdung durch bis in oberflächennahe Bereiche drückendes Grundwasser nicht entsteht.

### 3.9.1 Mindesthöhen Fußbodenoberkanten Gebäude / Gebäudeöffnungen / Keller

(Planliche Festsetzung I 2.9 und textliche Festsetzung III 2.8.1).

Für Gebäude wird eine Mindesthöhe der Fußbodenoberkante (EG FOK) von 321,90 m ü. NHN festgesetzt. Sämtliche Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Lüftungs- und sonstige Öffnungen in grundwassergefährdeten Räumen sind so zu errichten, dass ein Wasserzutritt unterhalb der festgesetzten Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante ausgeschlossen ist. Keller sind wasserdicht (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

## 4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrt vom der Rainer Straße aus entlang der Südseite des Baugebietes nach Osten. Die Straße verschwenkt nach der Parzelle 1 nach Nordosten und erschließt die Wohnbauparzellen mittig. Für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Winterdienst ist eine Wendentalage mit 21 m Durchmesser vorgesehen. Eine durchgehende Erschließung bis zum östlichen Feldweg ist zur Vermeidung von Verkehr in der gliedernden Grünzone nicht gewünscht.

Die Regelbreite der Straße beträgt 4,5 m. Für Fußgänger ist ein Seitenbereich mit 1,5 m vorgesehen. Ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen steht für Grundstückszufahrten, Parkplätze und Baumstandorte im öffentlichen Raum zur Verfügung (vgl. Prinzipschnitt Straßenraum 1:100).

Fußläufige Anbindungen werden zur Rainer Straße vorgesehen, an deren Ostseite ein Fußweg bis in den Ort weitergeführt werden soll. Östlich der Parzelle 1 bindet ein Fußweg an die bestehenden Wege zum Spielplatz und in Richtung Giselastraße an. Von der Wendentalage aus führt ein Weg bis zum öffentlichen Feldweg im Osten, um die Grünzone zwischen den Orten zu erschließen.

### 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 200 im öffentlichen Bereich der Rainer Straße. Über eine neu zu verlegende Wasserleitung DA 110 in der öffentlichen Erschließungsstraße bis zum Wendehammer werden die Parzellen angebunden. Die Hausanschlüsse erfolgen mit Versorgungsleitungen DA 40 in das Grundstück.

Am Ende der neu verlegten Versorgungsleitung DA 110 auf Höhe der Bauparzelle 4 ist der Einbau eines Oberflurhydranten vorgesehen.

Löschwasserversorgung:

Durch den Wasserzweckverband Straubing-Land wurde am 16.02.2023 eine Druck- und Durchflussmessung an zwei Hydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurden bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Unterflurhydrant 1, Rainer Straße, Fl.-Nr. 193, Gmk Niedermotzing:	1.416 l/min
Unterflurhydrant 2, Giselaweg, Fl.-Nr. 139/31, Gmk. Niedermotzing, Nähe Giselaweg 10:	1.316 l/min

Bei zeitgleicher Öffnung

Unterflurhydrant 1 + Unterflurhydrant 2:	1.133 l/min	bzw.	1.133 l/min
--	-------------	------	-------------

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min kann somit aus dem Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden.

#### **4.2.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich nördlich der Parzelle 1. Der dortige Kanal liegt jedoch nur in ca. 1,3 m Tiefe, so dass eine Entwässerung im Freispiegelgefälle nicht möglich sein wird. Für die Parzellen ist ein neuer Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße zu verlegen, dessen Tiefpunkt über eine Pumpstation an den bestehenden Anschlusschacht angebunden wird.

#### **4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch die Gemeinde wurden Baugrunderkundungen im Plangebiet zur Klärung der Versickerungsmöglichkeiten durchgeführt. Hierbei wurden ab ca. 2,8 m bis 3,3 m unter Gelände Bodenschichten mit stark sandigen Kiesen der Bodengruppen GW / GU / GT nach DIN 18196 aufgeschlossen. In diese Bodenschichten ist eine Versickerung aufgrund der Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1 \cdot 10^{-2}$  –  $1 \cdot 10^{-6}$  möglich.

Der gemessene Grundwasserspiegel am 08.11.2022 lag ca. 2,40 m – 2,80 m unter dem Urgelände. Es ist ein mittlerer Grundwasserspiegel von 318,50 m ü. NN abzuleiten.

##### Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen, Versickerungsflächen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Für Niederschlagswasser sind östlich der Parzelle 1 und östlich der Parzelle 5 Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen vorgesehen. Diese können sich im Zuge der Erschließungsplanung lagemäßig noch geringfügig verändern.

##### 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 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

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

WA1: 5 m<sup>3</sup> pro vollendete 1.000 m<sup>2</sup> Grundstückfläche  
WA2: 5 m<sup>3</sup> pro Grundstück

#### **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 Rainer Straße möglich.

#### **4.2.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

#### **4.2.7. Energieversorgung**

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig (textliche Festsetzung III 7.1).

Dies ist zur Vermeidung des Ausstoßes an klimaschädlichem CO<sub>2</sub> erforderlich, um einen Beitrag auf kommunaler Ebene zur Erreichung der bayerischen und nationalen Klimaziele zu leisten.

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1. Grünordnerisches Konzept**

Das Baugebiet wird an der Südgrenze durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und entlang der Südgrenze der privaten Bauparzellen durch baum- und Strauchpflanzungen landschaftlich eingebunden.

Der westliche Ortsrand von Obermotzing wird durch eine 15 m bis 37 m breite gliedernde Grünzone mit Baumpflanzungen gebildet, die die Orte Obermotzing und Niedermotzing als eigenständige Siedlungsbereiche erkennbar voneinander abgrenzt. Zudem erweitert die parkartige Anlage den von Norden kommenden Grünzug mit Kindergarten und Spielplatz.

Um die Bebauung angemessen zu durchgrünen, werden für den öffentlichen Raum und die privaten Parzellen 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.

## **5.2. Grünordnung**

### **5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf öffentlichen Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.1):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

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

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:  
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen (textliche Festsetzung III 5.1).

### **5.2.2 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.2):

Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.

### **5.2.2 Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.3):

Entlang der Südseite ist auf mindestens 75 % der Länge eine zweireihige Strauch-pflanzung 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.

### **5.2.3 Baumscheiben:**

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:  
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **5.2.4 Zeitpunkt der Pflanzungen:**

(Textliche Festsetzung III 5.3)

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

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

### **5.2.5 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 Leiblfling, vom 08.10.2022 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**

Fledermäuse: Im Wirkungsbereich der Maßnahme sind keine geeigneten Lebensräume (alter Baumbestand mit Höhlen, Spalten) vorhanden. Die außerhalb des geplanten Wohngebietes liegenden Gehölze und Gärten im Siedlungsbereich stellen potenzielle Nahrungsräume dar. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

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

### **Reptilien**

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Reptilien 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 5 Begehungen 17 Vogelarten erfasst und davon 8 prüfungsrelevante Vogelarten im Untersuchungsraum festgestellt.

Bei den bodenbrütenden Feldvögeln konnten Vorkommen der Feldlerche, Wiesenschaffstelze und Wachtel im Landschaftsraum südlich von Obermotzing nachgewiesen werden. Die Revierzentren befinden sich jedoch außerhalb des 100m-Stürbereiches südlich des geplanten Baugebietes, so dass eine Betroffenheit der Arten nicht gegeben ist. Die siedlungsnahen Ortsränder werden offenbar gemieden.

Ein Vorkommen des Rebhuhns ist im angrenzenden Raum nicht nachgewiesen.

Als Nahrungsgäste sind Lachmöwe, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe und Turmfalke im Gebiet.

Stieglitze und Feldsperlinge brüten in den Siedlungsbereichen östlich des Plangebietes.

Die nachgewiesenen prüfungsrelevanten Arten haben ihre Lebensräume außerhalb des geplanten Wohngebietes in der weitläufigen Agrarlandschaft südlich und südwestlich von Obermotzing sowie im Siedlungsbereich. Die Ackerflächen des Plangebietes selbst werden nur von wenigen Arten gelegentlich zur Nahrungsaufnahme aufgesucht. Bodenbrütende Arten oder Arten der offenen Feldflur sind im Gebiet und im 100m-Wirkbereich der Maßnahme nicht nachgewiesen.

Die Pflanzung von Bäumen, die Anlage umfangreicher öffentlicher Grünflächen sowie die entstehenden privaten Gärten führen zu einer Anreicherung mit

Lebensraumstrukturen für die vorkommenden siedlungsangepassten Arten. Es entwickeln sich neue Fortpflanzungs- und Nahrungsräume für die lokal vorhandenen Vogelpopulationen, die sich positiv auf den Bestand auswirken können. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ist somit nicht einschlägig.

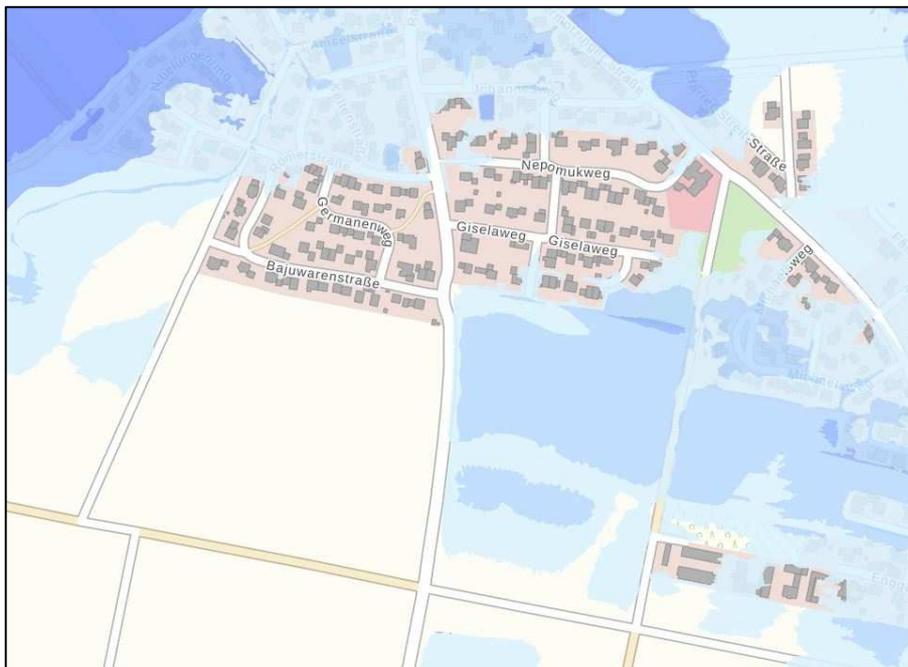
Die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. v. Absatz 5 BNatSchG sind für das Vorhaben nicht einschlägig. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität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

## 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. Es ist allerdings durchaus mit geländenahem Grundwasser zu rechnen. 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 mit meterhohen Wasserständen geflutet. 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, Stand 2023

Bei anhaltendem Hochwasser der Donau ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Grundwasserstand kann nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bis zu 321,70 m ü. NN ansteigen. Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz getroffen (siehe dazu Punkt Nr. 3.9 der Begründung).

## **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 Wendepfaddurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinätze 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

Es wird den Bauwerbern empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die 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**

Im Grundwasser liegende Keller:

Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.

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 (TRENNOG) 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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. Hinweise zum 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 Verwertungswege 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.

## 8.14. Freiflächengestaltungsplan

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erforderlich ist. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

## 9. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Johannesweg IV“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

### Pläne:

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

### Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Johannesweg IV“, Seiten 1-26.

### Gutachten:

WA „Johannesweg IV“ Obermotzing - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfing, 08.10.2022, Seiten 1-29.