



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Urbanes Gebiet „Ortsmitte II“ in Ascha



- Begründung mit Umweltbericht -

in der Fassung vom 28.08.2024





Vorhabensträger/Planungshoheit:



Gemeinde Ascha

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Wolfgang Zirngibl

Straubinger Straße 3

94347 Ascha

Telefon: 09961 – 701388

Fax: 09961 – 701391

Mail: info@ascha.de

Planung Bebauungs- mit Grünordnungsplan:



ARCHITEKTEN
INGENIEURE

W E B E R

ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

Projekt-Nr.: 2022_029

Vorentwurf: 20.10.2023

Entwurf: 12.06.2024

Satzung: 28.08.2024

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 28.08.2024



INHALTSVERZEICHNIS

A. VERFAHRENSVERMERKE	6
B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	7
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP).....	7
II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.....	7
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1. Art der baulichen Nutzung	7
1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
1.3. Bauweise.....	7
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	7
1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung	8
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1. Gestaltung der Gebäude im MI	8
2.1.1. <i>Wand-/Firsthöhe.....</i>	8
2.1.2. <i>Dachform</i>	8
2.1.3. <i>Dachneigung.....</i>	8
2.1.4. <i>Dachdeckung</i>	9
2.1.5. <i>Solar- und Photovoltaikanlagen.....</i>	9
2.1.6. <i>Dachgauben.....</i>	9
2.1.7. <i>Keller.....</i>	9
2.2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen	9
2.3. Werbeanlagen	10
2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
2.5. Niederschlagswasser	11
3. Festsetzungen zur Grünordnung	12
3.1. Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen.....	12
3.2. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.....	12
3.3. Einfriedungen	13
3.4. Wiesenflächen	13
3.5. Freiflächengestaltungspläne	13
3.6. Auswahllisten Pflanzen	13
3.6.1. <i>Artenliste - großkronige Einzelbäume.....</i>	13
3.6.2. <i>Artenliste – klein- bis mittelkronige Einzelbäume.....</i>	14
3.6.3. <i>Artenliste – Obstbäume.....</i>	14
3.6.4. <i>Negativ-Liste</i>	14
3.6.5. <i>Artenliste – Sträucher.....</i>	14



3.7.	Außenbeleuchtung	15
3.8.	Vogelschlag	15
3.9.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
4.	Festsetzungen zum Immissionsschutz	11
III.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUSSERHALB DER FESTSETZUNGEN	12
C.	BEGRÜNDUNG	22
1.	Allgemeines	22
1.1.	Anlass, Zweck und Ziele der Planung	22
1.2.	Verfahren	22
1.3.	Übersichtslageplan	23
2.	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	24
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	27
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	27
3.2.	Regionalplan „Donau-Wald“	28
3.3.	Vorbereitende Bauleitplanung	29
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung	29
3.5.	Weitere zu beachtenden Vorgaben	29
3.5.1.	<i>Naturschutzfachliche Vorgaben</i>	29
3.5.2.	<i>Altlasten</i>	29
3.5.3.	<i>Denkmalschutz</i>	29
3.5.4.	<i>Wasserrechtliche Vorgaben</i>	30
3.5.5.	<i>Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange</i>	30
3.5.6.	<i>Immissionen / Emissionen</i>	30
3.5.7.	<i>Bodengutachten</i>	31
3.5.8.	<i>Artenschutz</i>	31
3.5.8.1.	<i>Säugetiere</i>	32
3.5.8.2.	<i>Vögel</i>	33
3.5.8.3.	<i>Reptilien/ Kriechtiere</i>	34
3.5.8.4.	<i>Amphibien/Lurche</i>	35
3.5.8.5.	<i>Fische</i>	35
3.5.8.6.	<i>Libellen</i>	35
3.5.8.7.	<i>Käfer</i>	35
3.5.8.8.	<i>Schmetterlinge</i>	35
3.5.8.9.	<i>Weichtiere</i>	36
3.5.8.10.	<i>Gefäßpflanzen</i>	36
4.	Planinhalte	37
4.1.	Grundsätzliches Konzept	37
4.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	37
4.3.	Städtebauliches Konzept	38



4.3.1.	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	38
4.3.2.	<i>Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise</i>	38
4.3.3.	<i>Dachgestaltung</i>	39
4.3.4.	<i>Garagen und Stellplätze</i>	40
4.3.5.	<i>Weitere Bauvorschriften</i>	40
4.3.6.	<i>Kinderspielplatz</i>	40
4.4.	Grünordnungskonzept	41
4.5.	Ver- und Entsorgung	41
4.5.1.	<i>Niederschlagswasser</i>	41
4.5.2.	<i>Trinkwasser- und Abwasser</i>	41
4.5.3.	<i>Brandschutz</i>	42
4.5.4.	<i>Stromversorgung</i>	42
4.5.5.	<i>Telekommunikation/Breitband</i>	42
4.5.6.	<i>Abfallbeseitigung</i>	42
4.6.	Klimaschutz	42
4.7.	Immissionsschutz	43
D.	Anhang	44



A. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs – mit Grünordnungsplans „Ortsmitte II“ nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungs – mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs – mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 öffentlich ausgelegt.


Zu dem Entwurf des Bebauungs – mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis 02.08.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs – mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Ascha hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.08.2024 den Bebauungs – mit Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.08.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ascha, den 12.09.2024




Erster Bürgermeister
Wolfgang Zirngibl

Ausgefertigt

Gemeinde Ascha, den 12.09.2024




Erster Bürgermeister
Wolfgang Zirngibl

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.09.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Ascha, den 18.09.2024




Erster Bürgermeister
Wolfgang Zirngibl



B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe bis 100m² Nutzfläche

Als unzulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe über 100m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Geschäfts- und Bürogebäude, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe bis 100 m² Nutzfläche sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Eine Wohnnutzung ist nicht im Erdgeschoss zulässig, diese ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,3

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG): max. III zzgl. ein Staffelgeschoss

1.3. *Bauweise*

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4. *Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt:

- Baugrenzen für urbanes Gebiet
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten, Rettungswege, fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.



Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen zu errichten.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser aufgrund des begrenzten Raumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltung der Gebäude im MI

2.1.1. Wand-/Firsthöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe für maximal drei Vollgeschosse liegt bei 10,55 m an der Traufe ab dem festgesetzten Bezugspunkt.

Das zusätzlich zulässige Staffelgeschoss, muss jeweils an mindestens zwei Seiten von den Außenwandflächen des Gebäudes (bis zum III VG) mindestens 1,5 m nach Innen abrücken. Hier sind dann für das Staffelgeschoss nochmal 3,00 m Wandhöhe an der Traufe ab dem III VG zulässig. Ein Absturzgeländer ist im Anschluss an die Außenwandflächen des Gebäudes (III VG) zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Maximal zulässige Firsthöhe: 14,20 m ab festgesetztem Bezugspunkt

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Festgesetzter Bezugspunkt: 343,25 m ü. NN

2.1.2. Dachform

Zulässige Dachformen sind: Satteldach, versetztes Pultdach und Flachdach.

2.1.3. Dachneigung

Dachneigung bei Satteldach: 7° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°



2.1.4. *Dachdeckung*

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind zulässig.

Dächer zwischen 0° und 4° sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

2.1.5. *Solar- und Photovoltaikanlagen*

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig

2.1.6. *Dachgauben*

Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

2.1.7. *Keller*

Keller sind zulässig.

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

2.2. ***Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen***

Für die zu erbringende Zahl der Stellplätze gilt die GaStellV i. d. F. vom 30.11.1992, zuletzt geändert am 07.08.2023. Der Stauraum vor Garagen oder einem Carport, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt zählt nicht als Stellplatz und darf nicht zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,00 m ab festgesetztem Bezugspunkt. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4,50 m. Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Festgesetzter Bezugspunkt: geplantes Gelände

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen (Abflussbeiwert max. 0,6).

Bituminös befestigte Flächen sind ausschließlich für Fahrgassen auf den Parkplätzen zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.



Keller und Tiefgaragen sind zulässig.

Die Feuerwehrzufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m besitzen und die Anforderungen gemäß DIN 14090- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erfüllen.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Je Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig. Werbeanlagen über 1 m² sind genehmigungspflichtig.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für die Anbringung von Werbung folgende Regelungen:

1. Werbeschriften müssen in Einzelbuchstaben an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt werden. Sie dürfen maximal 40 cm hoch sein.
2. Ausleger müssen als Schild ausgeführt werden, dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,5 m², eine Gesamtausladung von 80 cm und eine Stärke von 6 cm nicht überschreiten.
3. Unabhängig von der Größe sind insbesondere unzulässig
 1. Werbeanlagen auf, an oder in
 - Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
 - Leitungsmasten, Schornsteinen,
 - Türen, Toren, Fensterläden. Ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und Betriebsinhaber hinweisen,
 - Böschungen, Stützmauern, Brücken,
 - Balkonen, Brüstungen, Erkern
 - Brandmauern, Giebeln, Dächern;
 2. nach vorn abstrahlende Werbeanlagen, Blink- oder Wechsellicht, Laserspots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen; dies gilt auch für Werbeanlagen in oder unmittelbar hinter Schaufenstern;
 3. Werbeanlagen mit steigendem Schriftzug und Werbefahren;
 4. Produktwerbung, soweit nichts anderes geregelt ist.

2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Dabei ist eine Böschungsneigung von maximal 1:3 oder flacher einzuhalten. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist



mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Die notwendigen Abgrabungen für eine Tiefgarage sind bei der obigen Angabe nicht eingerechnet, diese sind unabhängig von der oben festgesetzten maximalen Abgrabung bzw. Aufschüttung bis zu 3,50 m, bezogen auf das Urgelände, als Abgrabung im Bereich der Tiefgarage zulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.3 Einfriedungen).

Entlang der nördlichen und teilweise östlichen Grundstücksgrenze ist gemäß Planeintrag eine Stützmauer aus Stahlbeton aus Gründen der Erschließbarkeit des Grundstückes zulässig. Diese darf folgende Maße haben:

Die Stützmauer darf ausgehend von der nordöstlichen Grundstücksgrenze in Richtung Nordwesten auf einer Länge von maximal 20 m maximal 2,00 m hoch sein. An diesen Bereich anschließend darf die Stützmauer im weiteren Verlauf Richtung Westen auf einer Länge von 15 m maximal 1,50 m hoch sein. Ab hier bis zum Grundstücksende im Nordwesten darf die Stützmauer nur noch maximal 1,00 m hoch sein.

Die Stützmauer ausgehend vom nordöstlichen in Richtung Südosten darf auf einer Länge von maximal 15,00m eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

2.5. Niederschlagswasser

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten. Ein Einbau von Rückhalte-/Speicherzisternen zur Zurückhaltung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Mit dem Bauantrag ist ein separater Entwässerungsplan vorzulegen.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf den neuen Bauparzellen ist eine grundrissorientierte Planung notwendig. Dabei sind schutzbedürftige Räume in den von möglichen Überschreitungen betroffenen Bereichen (Abstand von der nördlichen Baugrenze von 19 m und von der westlichen Baugrenze von 13 m; siehe auch planliche Darstellung) zu vermeiden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten, insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume und Büroräume. Da die Überschreitungen den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche zu vermeiden.



4. Festsetzungen zur Grünordnung

4.1. **Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen**

Auf den privaten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.4.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Mindestpflanzgröße (es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen):

- Großkronige Einzelbäume: H, 3xv, m.B., STU 16-18
- klein- und mittelkronige Einzelbäume: H, 3xv, STU 14-16
- Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
- In Gruppen und Hecken:
 - Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe x 1 m zwischen den Reihen, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
 - Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Pflege:

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh und Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.
- Alle Baumpflanzungen sind gegen Verbiss und Sonnenschutz zu schützen (Weißanstrich).

4.2. **Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen**

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die als private Grünfläche dargestellten Flächen dürfen ausschließlich im direkten Anschluss des Gebäudes für Terrassen im Erdgeschoss mit wasserdurchlässigen Belägen auf maximal 10 m² pro Wohneinheit befestigt werden. Die restlichen Bereiche sind als Grünfläche anzusäen oder zu bepflanzen.

Pro 250 m² angefangener, nicht überbauter Fläche ist mindestens ein autochthoner mittel- oder großkroniger Laub- oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Pro sieben Außenstellplätze ist mindestens ein autochthoner mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze (E1 gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 3 m breite und mindestens 2-reihige Gehölzhecke mit Arten der Liste 3.6.2 und 3.6.4 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 15%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.2) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.



An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die bestehende Gehölzhecke zu erhalten und mit Neuanpflanzungen (E 2 gemäß Planeintrag) mit Arten der Liste 3.6.2 und 3.6.4 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 15%igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.2) auf 100 % der gekennzeichneten Fläche zu ergänzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

Der Nachweis hat mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

4.3. Einfriedungen

Straßenseitig sind max. 1,20 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Satz davor, auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig.

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder –folien in Zaunelemente sowie Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung unzulässig.

Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

4.4. Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

4.5. Freiflächengestaltungspläne

Für jeden privaten Bauantrag sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Es sind insbesondere darzustellen:

- Art und Umfang der Bepflanzung,
- Der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung)
- Art der Oberflächenbefestigung

4.6. Auswahllisten Pflanzen

4.6.1. Artenliste - großkronige Einzelbäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Tilia cordata	- Winter-Linde
Castanea sativa	- Ess-Kastanie	Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Betula pendula	- Hänge Birke	Ulmus glabra	- Berg-Ulme
Fagus sylvatica	- Gewöhl. Buche	Ulmus laevis	- Flatter-Ulme
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Ulmus minor	- Feld-Ulme
Quercus petraea	- Trauben-Eiche		



4.6.2. Artenliste – klein- bis mittelkronige Einzelbäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn	<i>Salix capraea</i>	-	Sal-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle	<i>Salix alba</i>	-	Silber-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche	<i>Staphylea pinnata</i>	-	Pimpernuss
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wild-Apfel	<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche	<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Prunus padus</i>	-	Trauben-Kirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
<i>Pyrus communis</i>	-	Wild-Birne			

4.6.3. Artenliste – Obstbäume

Für Obstbäume sollten am besten regionaltypische Obstsorten verwendet werden.

z. B. Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Landsberger Renette,

z. B. Birnensorten: Conference, Gute Graue, Williams Christbirne

z. B. Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe,

z. B. Sauerkirschsorten: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

z. B. Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Schönberger

z. B. Pflaumen: Graf Althans, Mirabelle von Nancy

Walnuss als Sämling

4.6.4. Negativ-Liste

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie sämtliche Nadelgehölze sind unzulässig.

4.6.5. Artenliste – Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gem. Berberitze	<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn*
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Gewönl. Hasel	<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn	<i>Rosa rugosa</i>	-	Kartoffel-Rose
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	-	Gem. Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Heckenkirsche*	<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Echte Mispel	<i>Viburnum lantana</i>	-	Woll. Schneeball*
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe	<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasserschneeball*



4.7. Außenbeleuchtung

In Anlehnung an den § 41aBNatschG, Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, ist künstliche Außenbeleuchtungen nur unter folgenden Auflagen zulässig:

- im Zeitraum, wenn es benötigt, wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo eine Beleuchtung sicherheitstechnisch notwendig ist, zum Beispiel Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträucher
- Ausführung der Beleuchtung in der erforderlichen Intensität mit einer niedrigen Lumenzahl um Streuverluste zu vermeiden:
- Verwendung ausschließlich von warmweißen LED-Leuchtmitteln unter 3.000 Kelvin mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung.
- Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik, sogenannten „Full-Cut-Off“-Lampen
- Ausschließlich sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) zu verwenden.

4.8. Vogelschlag

An allen größeren Glasflächen ist ein zeitgemäßer Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art anzubringen. Greifvogelsilhouetten & sog. UV-"birdpens" stellen keinen zeitgemäßen Schutz dar. Stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen und generell Glasfassaden sind unzulässig.

4.9. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Eine Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln, d. h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum von März bis September eines Jahres, zu erfolgen.

CEF-Maßnahmen Zauneidechsen:

Anlage:

Am Südrand des Eingriffsbereichs erfolgt eine Aufwertung des bestehenden Grünstreifens. Hierzu werden punktuell Totholz- und/oder Steinhäufen angelegt. Als Totholz eignen sich Reisigmaterial oder Wurzelstöcke. Steine sind mit einer Körnergröße von ca. 10-40cm zu verwenden.

Pflege:

Die CEF-Fläche ist dauerhaft zu pflegen. Es erfolgt eine jährliche Entbuschung von ca. 2/3 des Gehölzaufwuchses im Zeitraum Oktober bis Februar. Der Gehölzschnitt kann als Totholzmaterial im Bereich der CEF-Fläche verbleiben. Ca. alle drei Jahre erfolgt eine Aufstockung der Totholzstrukturen.

- ➔ Die Maßnahme muss vor dem Zeitpunkt des Eingriffs bereits fertiggestellt und deren Wirksamkeit gewährleistet sein!

Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechsen:

- Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes entlang des noch bestehenden Grünstreifens außerhalb des Eingriffsbereichs. Der Reptilienzaun muss eine Höhe von ca. 50cm aufweisen und entweder ca. 10cm in den Boden eingegraben werden oder der untere Teil des Zaunes ist durch Sand- oder Erdmaterial so zu verdichten, dass keine Zauneidechsen den Zaun unterqueren können. Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen zu belassen. Die Funktionsfähigkeit ist durch regelmäßiges, beidseitiges Ausmähen sowie der Kontrolle auf evtl. undichte Stellen zu überprüfen und zu erhalten. Zwischen Reptilienzaun und Eingriffsfläche wird zudem ein Bauzaun



aufgestellt, damit ein Befahren der Fläche, Ablagerungen sowie eine Beschädigung des Reptilienzaunes vermieden werden.

- Nach dem Aufstellen des Reptilienzaunes wird der Eingriffsbereich begangen und ggf. vorgefundene Zauneidechsen in die CEF-Fläche verlagert. Nach gutachterlicher Einschätzung und Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde kann der Eingriffsbereich für die Baufeldfreimachung freigegeben werden.
- Alle krautigen Strukturen sowie junger Gehölzaufwuchs innerhalb des Eingriffsbereichs sind zu mähen bzw. freizustellen, damit ein Abfangen von Zauneidechsen ermöglicht wird.
- Am Ostrand des Flurstücks 1 (Gmkg. Ascha) erfolgt gemäß Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung die Anlage einer Hecke. Zur Optimierung des Zauneidechsenlebensraumes wird am Südrand der geplanten Hecke im Zuge der Heckenpflanzung ein Steinriegel mit Totholzstrukturen angelegt.

Für den Steinriegel (Länge ca. 5m, Breite ca. 2m) gelten folgende Vorgaben:

- Aushub des Bodens auf einer Länge von ca. 5m und einer Breite von ca. 2m (Tiefe ca. 1m).
 - Anlagern des Aushubs auf der sonnenabgewandten Seite (nördlich)
 - Beginn der Heckenpflanzung auf Aushub
 - Verfüllung ggf. mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies
 - Befüllen der Mulde mit Steinen (Körnergröße 10-40cm) und Sandgemisch. Die Höhe des Riegels muss ca. 50-80cm betragen.
 - Bedecken des Steinriegels mit Wurzelstöcken und Reisigmaterial (v.a. dornenreiches Material)
 - Strukturelemente wie Totholz- und Steinhaufen sollten mit einem Sandkranz (ca. 1m Breite und ca. 50cm Höhe) versehen werden. Hierzu den Oberboden entlang des Steinriegels auf der sonnenzugewandten Seite (Süden) auf einer Breite von ca. 1m ca. 50cm abschieben und mit einem Sandgemisch auffüllen. Teilweise mit Astmaterial locker bedecken (Deckungsmöglichkeit bei der Eiablage).
 - Pflege: Randbereiche um die Stein-Totholz-Riegel sind im September/Okttober in einem Mahdmosaik zu mähen (ca. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen). Es muss sichergesellt sein, dass sandige Rohbodenstellen im Zeitraum April bis Juli besonnt sind.
- Entlang der geplanten Hecke im Osten werden punktuell Kleinstrukturen in Form von Totholz- oder Reisighaufen eingebacht zur Optimierung des potenziellen Zauneidechsenlebensraumes.



III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUSSERHALB DER FESTSETZUNGEN

1. Bau- und Bodendenkmäler

Der ungestörte Erhalt von vorhandenen Denkmälern hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist der Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

2. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbar-grundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

3. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.



4. Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien u.a. in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 6 bis 8 BBodSchV, einzuhalten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frost-hartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten

5. Pflege un bebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem so lange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

6. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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. Der Planungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Es ist dort mit hohen Grundwasserständen und erhöhtem Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen. Bauwerber sollten ihre Gebäude entsprechend angepasst errichten, um Schäden zu vermeiden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.



Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend, dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Es sollte ein Sickertest durchgeführt werden, um zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich ist. Wenn keine Versickerung möglich ist, dann ist eine Einleitung in ein Gewässer zu prüfen. Ggfs. Wasserrechtsverfahren notwendig.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Grundstücke untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher unter-suchen zu lassen.

7. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96m³/h für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Grundversorgung mit Löschwasser muss über einen Zeitraum von Stunden im Umkreis von 300 m sicher verfügbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen so angeordnet sein, dass innerhalb einer Lauflänge von 80 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m gedeckt ist.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein. Laut Stellungnahme vom Kreisbrandmeister des Landkreises Regen stehen nach Alarmplanung für den Bereich ausreichende Einsatzmittel und Kräfte in der erforderlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die allgemein gültigen Technischen Regeln sind einzuhalten. Saugstellen oder Saugrohre von Löschwasserbehältern müssen ganzjährig mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden können.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von



10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

8. Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen oder Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich – ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen – vorgesehen werden.

9. Land- und forstwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, 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 an das Sondergebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, welche zu dulden sind.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

10. Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden, die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC) die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz) bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe)

11. Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Alternativ können für die Energieversorgung der Wohnanlage energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden. Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.



12. Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

13. Belange Bayernwerk

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. DVGW-Richtlinie GW125) Bitte beachten Sie zudem die Hinweise des „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“.

14. Belange der Telekom

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.



C. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

In der Ortsmitte der Gemeinde Ascha soll ein ehemals bereits bebautes und derzeit brachliegendes Grundstück mittels einer Neubebauung sowohl für Wohnungsbau als auch für Tagespflege und Geschäfte wieder reaktiviert werden. Damit soll unter anderem die Funktion des gesamten Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt werden.

Die Planung dient der städtebaulichen Ordnung innerhalb der noch unbebauten Flächen. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan definiert mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig. Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Geschäfts- und Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen Lage und der bestehenden Anbindung an die bereits bestehende Geschäfts- und Wohnstruktur und der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Geschäften, Wohnungen und einer Tagespflege. Zudem stehen die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung.

1.2. Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2023 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Ascha zu schaffen.

Bebauungspläne, welche nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche in der Ortsmitte von Ascha.

Gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.

Im vereinfachten und beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Fl. Nrn. 1 mit ca. 3.813 m² der Gmkg. Ascha.



1.3. Übersichtslageplan

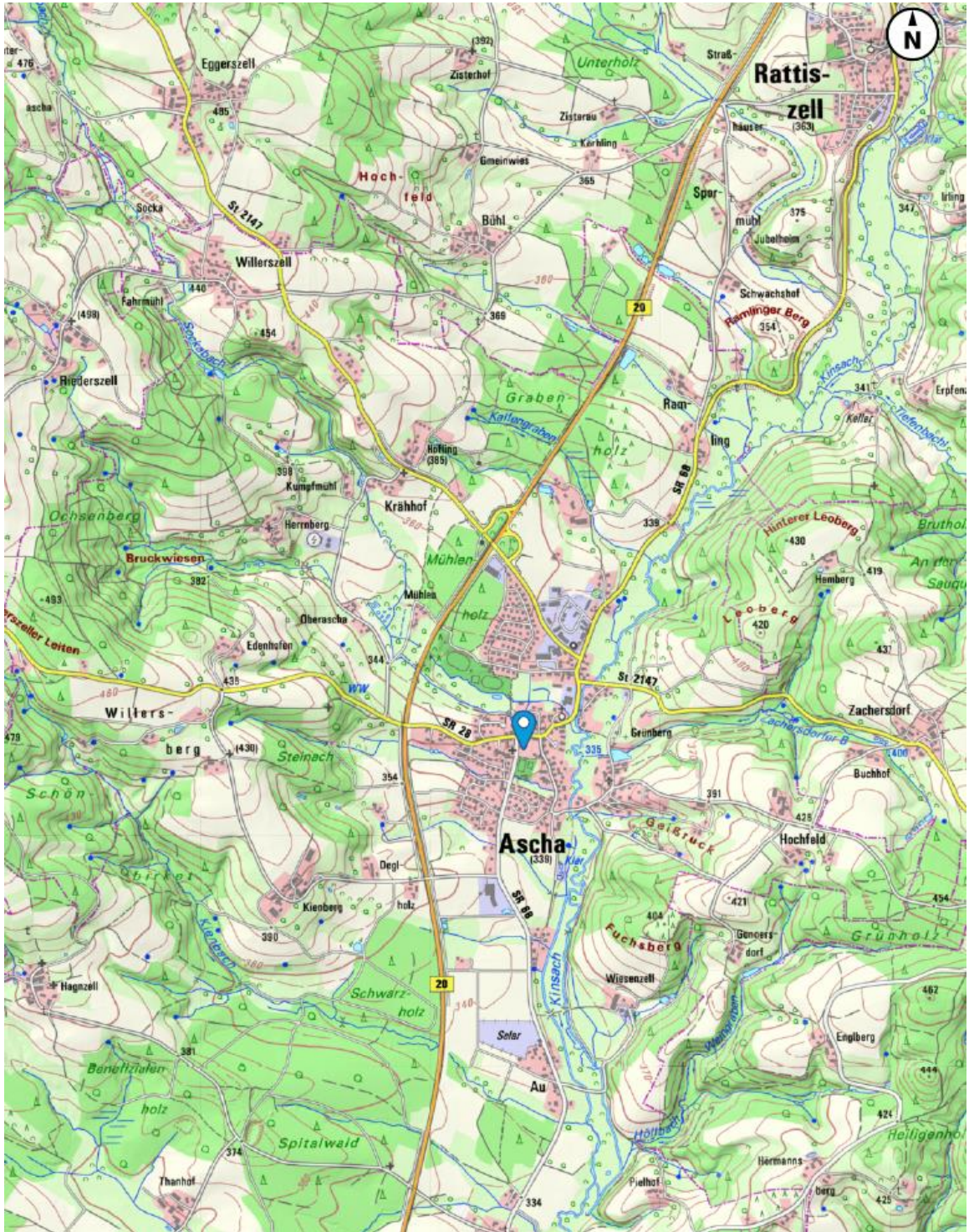


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas vom 13.10.2023 – ohne Maßstab



2. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas mit dem Geltungsbereich vom 13.10.2023 – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 3.813 m² liegt in der Ortsmitte von Ascha, östlich der „Straubinger Straße“. Westlich, nördlich und östlich schließt weitere Bebauung – sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebäude an. Südwestlich liegt die Freiherr-von-Weichs- Grundschule. Südlich grenzt der Sportplatz von Ascha an.

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich und stellt sich als derzeit brachliegende Fläche (ehemalige Bebauung mit einer Diskothek) dar.

Auf der Fläche ist seit Januar/Februar 2023 der im Luftbild bzw. im April 2022 bei der Vermessung noch erkennbare Gehölzbewuchs an der südlichen und südöstlichen Grenze nicht mehr vorhanden. Hier wurden bereits die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt und der Bereich stellt sich als derzeit als Gras/Krautflur mit Gehölzaufwuchs dar. Die Gehölze im Nordosten sind noch vorhanden. Die ehemalige Bodenplatte / Keller des Gebäudes wurde in im Frühjahr 2023 ebenfalls bereits abgebrochen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde das Abbruchmaterial für einen Wiedereinbau gelagert. Zudem wurde die Fläche im mittleren Bereich



als Erdablagerungsfläche von einer Nachbarbaustelle für eine Wiederverfüllung des „Kellerbereiches“ verwendet. Die übrige Fläche stellt sich als Schotterfläche mit teilweisen Grasaufwuchs dar.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von ca. 343 m ü. NN auf ca. 341 m ü. NN ab und stellt sich somit als Hanglage dar.

Tabelle 1: Fotos Bestandssituation im April 2022



Abbildung 3: Blick ausgehend von der Grundstückszufahrt Richtung ehemaliges Gebäude



Abbildung 4: Blick ausgehend vom nördlichen Bereich Richtung Osten



Abbildung 5: Blick ausgehend vom nördlichen Bereich Richtung Sportplatz im Süden



Abbildung 6: Blick ausgehend vom östlichen Bereich Richtung „Straubinger Straße“



Abbildung 7: Blick von Süden auf das ehemalige Gebäude bzw. die im Norden angrenzende Bebauung



Abbildung 8: Blick ausgehend südlich des ehemaligen Gebäudes Richtung Nordosten



Tabelle 2: Fotos Bestandsituation seit Frühjahr/Herbst 2023,



Abbildung 9: Blick ausgehend vom südlichen Fußweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze

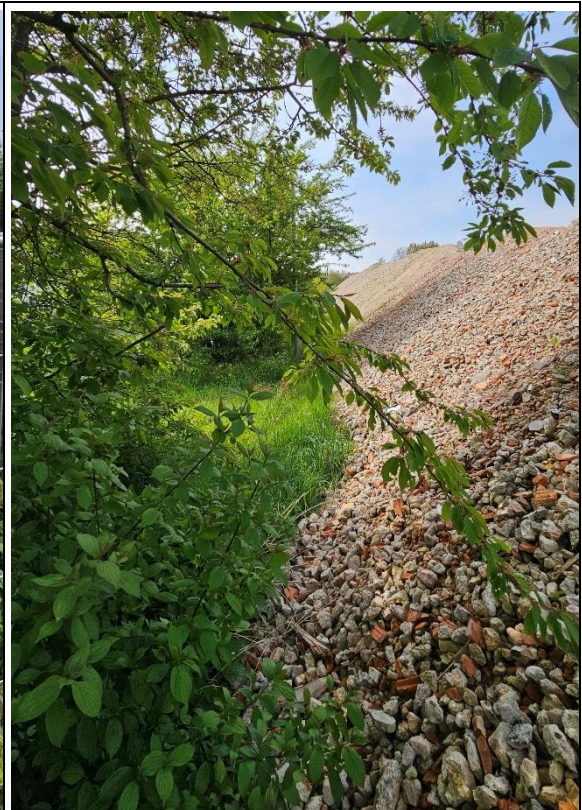


Abbildung 10: Blick ausgehend vom Nordosten entlang der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Süden (Sportplatz)



Abbildung 11: Blick ausgehend von Nordosten Richtung Straße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 12: Blick ausgehend von der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Süden / Sportplatz



Abbildung 13: Blick ausgehend von der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden



Abbildung 14: Blick ausgehend von der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten



Abbildung 15: Blick ausgehend von der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Südosten



Abbildung 16: Blick ausgehend von Südwest im Bereich des bestehenden Fußweges Richtung Osten

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziele bzw. Grundsätze des LEP's sind, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (vgl. LEP 1.1.1 Z). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden (vgl. LEP 1.1.1 G). Zudem soll dem demographischen Wandel in allen Belangen entgegengewirkt werden, um eine Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G) und eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (vgl. LEP 1.2.1 G). Hierbei soll zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildene, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Außerdem soll für die Ausweisung von Bauflächen eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G). Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen



kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Außerdem sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und – dienstleistungen. Hierbei ist auch auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen; vgl. LEP 8.1 Z). In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische pharmazeutische Versorgung, Einrichtungen der Geburtshilfe, Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten zu gewährleisten

Die Gemeinde Ascha liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum in der Region Donau-Wald.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Hierbei soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtung in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständig, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.2. Regionalplan „Donau-Wald“

Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden (vgl. RP A I – 1 Z). Dabei sind u. a. insbesondere die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (vgl. RP A I – 1 G) sowie eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (vgl. RP A I – 2 G) anzustreben sowie den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (vgl. RP A I – 3 G).

Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht erfolgen und soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP B II – 1.1 G) und die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (vgl. Regionalplan B II – 1.2 G).

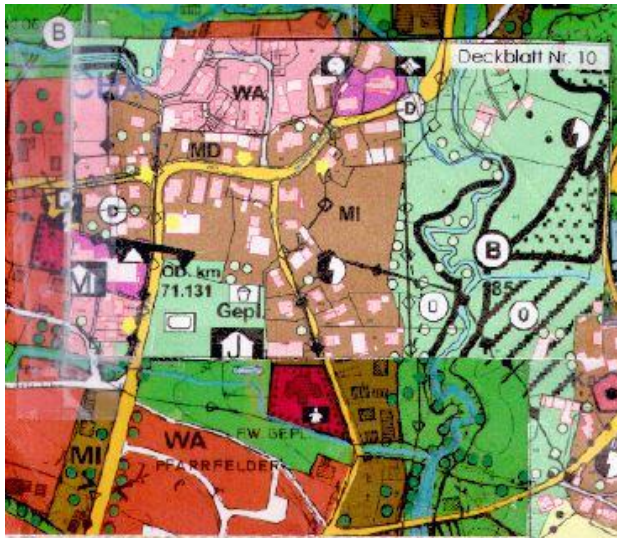
Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden (vgl. RP B IV – 2.1 Z). Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden (vgl. RP B IV – 2.1 G). Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (vgl. RP B IV – 2.2 Z). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (vgl. RP B IV – 2.2 G).



In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden (vgl. RP B IV – 4.1 Z).

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Ascha nördlich des Oberzentrums Straubing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde liegt auch auf der Entwicklungsachse Straubing-Cham.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ascha ist der Geltungsbereich größtenteils als Mischgebiet dargestellt. Eine kleine Fläche am südlichen Rand des Planungsgebietes ist als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ascha – ohne Maßstab

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.5. Weitere zu beachtenden Vorgaben

3.5.1. Naturschutzfachliche Vorgaben

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

3.5.2. Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

3.5.3. Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine Boden- oder Baudenkmäler. Ca. 135 m nordöstlich befindet sich das Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Ascha, darunter die Spuren der Vorgängerbauten, Bestattungen im Kircheninnenraum und der Friedhof“ mit der Denkmal-Nr. D-2-7041-0188. Hier befindet sich außerdem das Baudenkmal



„Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt“ mit der Denkmal-Nr. „D-2-78-116-1. Diese werden aber von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt, da in der Umgebung bereits weitere Bebauung vorhanden ist.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

3.5.4. Wasserrechtliche Vorgaben

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst und auch in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

3.5.5. Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden bzw. in der Nähe befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, 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.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.5.6. Immissionen / Emissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3240036-Reva mit Datum vom 23.04.2024 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hervorgerufen werden.

Unmittelbar nördlich grenzt auf Flur-Nr. 1/21 der Gemarkung Ascha die Pizzeria Roma an das Plangebiet an. Westlich ist auf Flur-Nr. 1/7 der Gemarkung Ascha die Metzgerei & Partyservice Wacker GmbH angesiedelt. Aus diesem Grund wurden die schalltechnischen Immissionen aus den beiden bestehenden gewerblichen Nutzungen auf die geplante Nutzung prognostiziert. Die Beurteilungspegel wurden mit den in Beiblatt 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein urbanes Gebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass in Teilen des Plangebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht ausgeschlossen werden können.



Innerhalb der lärmexponierten Grundstücksbereiche im Nordosten (Abstand von der nördlichen Baugrenze von 19 m und von der westlichen Baugrenze von 13 m) sollte nach Möglichkeit keine Wohnbebauung angesiedelt werden. Des Weiteren wird eine grundrissorientierte Planung empfohlen, damit schutzbedürftige Räume bzw. Fenster zu diesen nach Möglichkeit nicht in den von Orientierungswert- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Grundstücksbereichen angeordnet werden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten, insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume und Büroräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Da die Überschreitungen ausschließlich den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche zu vermeiden.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans urbanes Gebiet „Ortsmitte II“ befindet sich die Freiherr-von-Weichs-Grundschule Ascha. Gemäß § 22 Abs. 1 a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Des Weiteren ist nach dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) Kinderlärm durch natürliche Lebensäußerungen von Kindern oder den Ausdruck natürlichen Spielens als sozial angemessen hinzunehmen. Die ausgehenden Emissionen aus dem Parkverkehr zugehörig zur Grundschule sind vor allem im Bereich des Parkplatzes abgehend von der Falkenfelder Straße zu erwarten. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung der bestehenden Gebäude in der Ausbreitung können diese Immissionen für das Plangebiet vernachlässigt werden.

Im Süden des Plangebiets befindet sich auf Flur-Nr. 9 der Gemarkung Ascha die Sportanlage Ascha. Gemäß § 5 Abs. 3 der Sportanlagenschutzverordnung (18. BImSchV [10]) sind bei der Ermittlung der von Sportanlagen ausgehenden Schallemissionen die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten außer Betracht zu lassen. Die Außensportanlage wird durch die Freiherr-von-Weichs-Grundschule für den Schulsport genutzt. Durch Vereine ist dabei mit keinem Sportanlagenlärm zu rechnen. Nach der 18. BImSchV kann der Sportanlagenlärm daher vernachlässigt werden.

3.5.7. Bodengutachten

Es wurde das Labor für baustoffprüfungen hantke aus Straßkirchen mit der umwelttechnischen Voruntersuchung beauftragt (Berichtsnr. 22.3007 vom 11.01.2023). Dabei wurden an vier Ansatzpunkten 2,20 m tiefe Baggerschürfen durchgeführt und jeweils Bodenproben entnommen.

Die Untersuchungen des Bodens zeigen, dass unterhalb des Oberbodens / Auffüllung bis zur Endteufe ein schluffiger, sandiger Ton ansteht. Die Bodengruppe TL und TM werden als Baugrund für Gründungen als brauchbar und für Erd- und Baustraßen als weniger geeignet eingestuft. Die Umwelttechnische Untersuchung zur Abschätzung der Gefährdung durch Schadstoffe hat folgende Ergebnisse:

Die Richtwerte nach RC-Leitfaden werden nicht überschritten. Das Material ist somit als RW 1-Material einzustufen und kann uneingeschränkt verwertet werden. Außerdem wurde das Material nach dem Eckpunktepapier Bayern bewertet. Hier ist das Material als Zo einzustufen und erfüllt somit die Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen.

3.5.8. Artenschutz

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 3.813 m² liegt in der Ortsmitte von Ascha, östlich der „Straubinger Straße“. Westlich, nördlich und östlich schließt weitere Bebauung – sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebäude an. Südwestlich liegt die Freiherr-von-Weichs- Grundschule. Südlich grenzt der Sportplatz von Ascha an.

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich und stellt sich als derzeit brachliegende Fläche (ehemalige Bebauung mit einer Diskothek) dar.



Auf der Fläche ist seit Januar/Februar 2023 der im Luftbild bzw. im April 2022 bei der Vermessung noch erkennbare Gehölzbewuchs an der südlichen und südöstlichen Grenze nicht mehr vorhanden. Hier wurden bereits die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt und der Bereich stellt sich als derzeit als Gras/Krautflur mit Gehölzaufwuchs dar. Die Gehölze im Nordosten sind noch vorhanden.

Die ehemalige Bodenplatte / Keller des Gebäudes wurde im Frühjahr 2023 ebenfalls bereits abgebrochen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde das Abbruchmaterial für einen Wiedereinbau gelagert. Zudem wurde die Fläche im mittleren Bereich als Erdablagerungsfläche von einer Nachbarbaustelle für eine Wiederverfüllung des „Kellerbereiches“ verwendet. Die übrige Fläche stellt sich als Schotterfläche mit teilweisen Grasaufwuchs dar.

Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wird verzichtet. Es erfolgt nachfolgend eine tiergruppenbezogene Analyse. Grundlage ist eine Auswertung der Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu Vorkommen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten im Landkreis Straubing-Bogen.

3.5.8.1. Säugetiere

Fledermäuse:

Die am nordöstlichen Grundstücksrand vorhandenen Gehölze mittleren Alters, stellen sich nicht als Biotopbäume für Fledermäuse dar. Diese Gehölze/Bäume weisen keine Höhlen oder Spalten auf. Die bereits entfernten Gehölze am südöstlichen und südlichen Rand wurden im Winterhalbjahr entfernt, sodass keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen erfolgten

Die Brachfläche mit den überwiegend Schotterflächen und nur geringen Grasbewuchs könnte allenfalls als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat dienen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Insektenvielfalt wird die Fläche jedoch nicht als primäres Nahrungshabitat eingestuft. Direkt angrenzende Freiflächen, bis auf den Sportplatz sind nicht vorhanden. Die in ca. 130 m Entfernung verlaufende Kinsach mit ihren Gewässerbegleitgehölz und den unmittelbar anschließenden Freiflächen dient vermutlich als Haupt-Nahrungshabitat und Leitstrukturen.

Das bereits im Frühjahr 2023 abgebrochene Kellergeschoss hätte grundsätzlich als Fledermausquartier dienen können.

Auswirkungen:

Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Fledermäuse werden im Rahmen des Vorhabens grundsätzlich nicht gesehen, da keine Habitatbäume vorhanden waren bzw. sind und sich auch das ehemalige Kellergeschoss nur schlecht bis mäßig bedingt dafür geeignet hat, da keine geeigneten Spalten oder ähnliches vorhanden waren. Die „ehemaligen“ Garagen stellten auch keinen geeigneten Habitatsplatz dar, da diese weit offenstanden.

Die Entfernung der restlichen Gehölze hat im Winterhalbjahr zu erfolgen. Es finden Neupflanzungen statt.

Die räumliche Ausstattung der angrenzenden Flächen lässt den Schluss zu, dass ausreichend Jagd- bzw. Nahrungshabitate, während der Bauzeit und auch darüber hinaus zur Verfügung stehen.

Es sind dennoch Vorgaben zur Regelung von Beleuchtungswirkungen erforderlich, um mit geeigneten Maßnahmen (Lampentyp, Minimierung der Abstrahlwirkung in die Umgebung, ggf. Zeitschaltuhr etc.) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Haselmaus:

Die europarechtlich geschützte Haselmaus bewohnt Laub- und Mischwälder mit artenreichem Unterwuchs, strukturreiche Waldsäume und breite artenreiche Hecken. Hier findet sie Unterschlupf und Nahrung.

Die auf der Fläche vorhanden Gehölze (schmal, nur geringfügig vorhanden) stellen sich ohne strukturreichen Unterwuchs dar. Eine für Haselmäuse passende Habitatausstattung ist somit nicht



gegeben. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Artbezogene Erhebungen / Vorgaben sind nicht erforderlich.

Auswirkungen: Keine

Biber und Fischotter:

Biber und Fischotter sind eher im direkten Talraum der Kinsach anzutreffen. Bei der Ortsbesichtigung wurden auf dem Grundstück selbst keine Hinweise auf diese beiden Arten vorgefunden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Artbezogene Erhebungen / Vorgaben sind nicht erforderlich.

Auswirkungen: Keine

Luchs

Luchse leben besonders in wald- und wildreichen, unzerschnittenen großflächigen Regionen. Die örtliche Situation stellt somit keinen geeignete Habitatbedingungen für Luchse dar.

Auswirkungen: Keine

3.5.8.2. Vögel

Bodenbrütende Vogelarten

Aufgrund der örtlichen Situation sind für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft keine geeigneten Habitatbedingungen gegeben (Kulissenwirkung durch Gebäude, Gehölze, Geländestrukturen, Straße).

Auswirkungen: Keine.

Gebüschbrütende Vogelarten:

In den vereinzelt Gehölzen an den Grundstücksrändern im Osten und Süden sind gebüschbrütende Vogelarten denkbar. Die Gehölze entlang der südlichen und südöstlichen Grenze wurden bereits außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet.

Auswirkungen:

Um eine vorhabensbedingte Betroffenheit bzw. Schädigung von gebüschbrütenden Vogelarten vermeiden zu können, ist folgendes zu beachten:

Eine Entfernung von weiteren Gehölzen hat außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln, d. h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum von März bis September eines Jahres, zu erfolgen.

Es finden zudem Neupflanzungen statt.

Höhlenbrütende Vogelarten:

Für höhlenbrütende Vogelarten fehlen Höhlen oder Spalten in geeigneten Quartiersbäume.

Auswirkungen: Keine.

Gebäudebrütende Vogelarten:

Für gebäudebrütende Vogelarten wie Rauch- und Mehlschwalbe sind keine geeigneten Habitate mehr gegeben. Im bereits abgebrochenen Kellergeschoss waren keine Nistplätze erkennbar.

Auswirkungen: Keine.



3.5.8.3. Reptilien/ Kriechtiere

Im Landkreis treten als europarechtlich geschützte Arten die Schlingnatter und die Zauneidechse auf. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen (Brachfläche, Schotterfläche) kann ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse und Schlingnatter) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Schlingnatter:

Die Schlingnatter besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume. Allerdings ist eine hohe Dichte an sog. „Grenzlinienstrukturen“ (Mosaik aus stark bewachsenen Stellen, Gehölze, offene Stellen, Altgrasbestände, Stein- oder Totholzhaufen, etc.) mit einem hohen Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, Winterquartieren und ausreichendem Nahrungsangebot entscheidend für einen guten Lebensraum (Arteninformation LfU). Neben optimalen Habitaten werden aber auch anthropogene Strukturen wie Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern Hochwasserdämme, Leitungstrassen oder Gärten besiedelt (Arteninformation, LfU).

Die Schlingnatter gilt als sehr standorttreu, kann jedoch je nach Lebensraumbedingung, Alter und Geschlecht durchaus weitere Strecken zurücklegen.

Das Planungsgebiet weist entsprechende Habitatstrukturen in nur schlechter bis bedingter Qualität auf, eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Zauneidechse (ergänzt: Team Umwelt Landschaft, s.a. Anlage Nr. 3 Kurzbericht vom 06.06.2024)

Gemäß Arteninformation des Landesamtes für Umwelt ist im Landkreis ein Vorkommen der Zauneidechse potenziell möglich. Die Zauneidechse als wärmeliebende Art besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen sowie Straßen-, Ufer- und Wegränder (Artenbeschreibung LfU, 2020). Entscheidend für ein Vorkommen ist das Vorhandensein geeigneter Sonnplätze (Steine, Totholz, offener Boden, vegetationsarme Bereiche, Altgrasbulte, etc.) in Verbindung mit deckungbietender Vegetation, grabbarem Boden als Eiablageplätze (z.B. Erdnarisse, vegetationsfreie Bereiche, Erdaushub von Kleinsäugerbauten, etc.), frostfreien Winterquartieren (z.B. Kleinsäugerbauten, natürlichen Hohlräumen, etc.) und einem guten Nahrungsangebot (Insekten, Spinnen, etc.). Am günstigsten sind Lebensräume mit mosaikartiger Verteilung dieser Habitatbausteine. Gut strukturierte Flächen mit halboffenem bis offenem oder linienartigem Charakter mit einer ggf. hohen Grenzliniendichte stellen typische Habitate dar (Blanke, 2010). Zauneidechsen gelten als sehr ortstreu. Als Aktionsraum gilt eine Entfernung von bis zu 40 m (LfU, 2020). Je nach Witterung sind ggf. ab Ende März Zauneidechsen zu beobachten. Die Paarungszeit erstreckt sich zwischen April und Juni. Ab Mitte Mai bis Anfang Juli werden ca. 5-14 Eier in wenige Zentimeter in den Boden eingegraben. Ab Juli schlüpfen die Jungen. Jungtiere sind bis in den Herbst aktiv, wohingegen sich die adulten Zauneidechsen je nach Witterung ab August (ggf. schon Juli) in ihre Winterquartiere zurückziehen (Andrä et al, 2019).

Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen (Brachfläche) kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde auf artspezifische Erhebungen verzichtet und stattdessen ein worst-case-Szenario angenommen. Dabei ist davon auszugehen, dass Zauneidechsen im Eingriffsbereich vorkommen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG ausschließen zu können sind somit Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Da zwischenzeitlich bereits Eingriffe in den potenziellen Zauneidechsen-Lebensraum durchgeführt wurden, ist der Lebensraum lediglich auf einen Grünstreifen mit Gehölzaufwuchs im Süden beschränkt.

Die genauen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen sind unter Punkt II. Textliche Festsetzungen Nr. 4.9 ersichtlich.



Werden die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, so kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG vermieden werden.

3.5.8.4. Amphibien/Lurche

Im Landkreis treten als europarechtlich geschützte Arten die Gelbbauchunke, Wechselkröte, Kreuzkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Springfrosch und nördlicher Kammolch auf. Im Vorhabensbereich selbst befinden sich keine Wasserflächen. Auch in der näheren Umgebung sind keine Wasserflächen vorhanden. Erst die in ca. 130 m entfernte Kinsach. Auf der Fläche selbst sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Verstöße können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: keine

3.5.8.5. Fische

Im Landkreis tritt als europarechtlich geschützte Art der Donau-Kaulbarsch auf. Im Vorhabensbereich selbst befinden sich keine Wasserflächen. Ein Vorkommen dieser Art kann somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: keine.

3.5.8.6. Libellen

Die asiatische Keiljungfer und die grüne Flussjungfer treten im Landkreis als europarechtlich geschützte Arten auf. Der Vorhabensbereich weist keine geeigneten Fließgewässerabschnitte auf. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

3.5.8.7. Käfer

Der Eremit tritt als europarechtlich geschützte Art im Landkreis auf. Diese Käfer bewohnen Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzelnstehenden Bäumen. Ihre Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrechtstehender Bäume. Für die Larvalentwicklung sind nicht alle Baumhöhlen geeignet: einerseits müssen sie eine gewisse Wärme durch ausreichende Besonnung der Stämme aufweisen, andererseits müssen sie feucht, aber nicht zu nass sein. Oben offene Höhlen sind i.d.R. ungeeignet. Die wichtigsten Faktoren sind ein bestimmter Zersetzungsgrad des. (Arteninformation LfU) Der Vorhabensbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

3.5.8.8. Schmetterlinge

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings potenziell möglich. Haupt-Lebensräume in Bayern sind Pfeifengraswiesen, Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren. Im Vergleich zur Schwesternart *P. teleius* toleriert *P. nausithous* auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen. Die Eiablage erfolgt ausschließlich in die Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*). (Arteninformation LfU) Aufgrund fehlender Futterpflanzen (keine Wiesenbereiche) kann ein Vorkommen des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten

Auswirkungen: keine



3.5.8.9. Weichtiere

Ein Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke, Gebänderten Kahnschnecke und der gemeinen Flussmuschel sind im Landkreis potenziell möglich.

Zierliche Tellerschnecke:

Die Art bewohnt pflanzenreiche, meist kalkreiche, klare Stillgewässer und Gräben. (Arteninformation LfU) Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Stillgewässer und Gräben) ist ein Vorkommen dieser Schnecke ausgeschlossen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

Gebänderte Kahnschnecke:

Diese Schnecke bevorzugt saubere, sauerstoffreiche Fließgewässer mit steinigem Grund bzw. Ufer. Letzteres ist notwendig, da die Tiere dort den Algenaufwuchs abweiden. (Arteninformation LfU) Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Fließgewässer) ist ein Vorkommen dieser Schnecke ausgeschlossen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

Gemeine Flussmuschel:

Die Bachmuschel besiedelt saubere, aber eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig-kiesigem Substrat. (Arteninformation LfU) Im Vorhabensbereich selbst befinden sich keine geeigneten Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

3.5.8.10. Gefäßpflanzen

Im Landkreis treten der Kriechende Sumpfschirm und das Liegende Büchsenkraut als europarechtlich geschützte Arten auf.

Kriechender Sumpfschirm:

Der Kriechende Sellerie tritt in aquatischen und terrestrischen Lebensräumen auf, wobei die aquatischen Lebensräume vielfach die vorrangig wichtigen Primärlebensräume darstellen. Von den aquatischen Lebensräumen spielen Quellbäche von relativ stark schüttenden Quellen ohne deutlichen Hochwassereinfluss eine zentrale Rolle. Liegendes Büchsenkraut: Merkmale der terrestrischen Lebensräume sind ein feuchter bis nasser Untergrund mit niedrigwüchsiger Vegetation sowie häufige Störungen durch Tritt und wechselnde Wasserstände. (Arteninformation LfU)

Der Vorhabensbereich stellt sich als trockener Bereich ohne Quellbäche dar und ist somit kein geeignetes Habitat für den kriechenden Sumpfschirm. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist dementsprechend nicht zu erwarten.

Auswirkungen: keine

Liegendes Büchsenkraut:

Das Liegende Büchsenkraut ist eine Pionierart der Schlammflächen. Damit ist die niederliegende, kleine Einjährige auf trockenfallende, feucht-nasse, nährstoffreiche, sandig-kiesige, schwach saure Ton- und Schlammflächen in sommerwarmen Lagen spezialisiert. Das Liegende Büchsenkraut besiedelt Ufer von Flüssen, Altwässern, Gräben, Teichen und Stauseen sowie Seigen, die längere Zeit überflutet sind und im Hochsommer trockenfallen. (Arteninformation LfU) Der



Vorhabensbereich stellt sich trocken ohne Schlammrömpfe dar. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist demnach ausgeschlossen. Auswirkungen: keine

4. Planinhalte

4.1. Grundsätzliches Konzept

Im Planungsgebiet soll ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe bis 100 m² Nutzfläche

Als unzulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe über 100 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Geschäfts- und Bürogebäude, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe bis 100 m² Nutzfläche sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Eine Wohnnutzung ist nicht im Erdgeschoss zulässig, diese ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

In der Ortsmitte der Gemeinde Ascha soll ein ehemals bereits bebautes und derzeit brachliegendes Grundstück mittels einer Neubebauung sowohl für Wohnungsbau als auch für Tagespflege und Geschäfte als urbanes Gebiet wieder reaktiviert werden. Damit soll unter anderem die Funktion des gesamten Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt werden. Es soll ein Beitrag zur städtebaulichen geordneten Siedlungsentwicklung sowie einer guten Durchmischung der Altersstruktur und einer Abwanderung insbesondere junger Familien geleistet werden.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung der Ortsmitte von Ascha sicherzustellen.

Die ursprüngliche Ansetzung eines Mischgebietes, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, ist nicht zielführend, da in einem Mischgebiet die gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung ausgewogen sein müssen und dies kann nicht kontrolliert werden, da sich ein Mischgebiet entwickeln muss. So wäre es möglich, dass im Mischgebiet die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung überwiegt und somit eine Ausgewogenheit nicht mehr gegeben ist. Für die Ortsmitte und den ländlichen Charakter beizubehalten in Ascha, soll der Bereich als urbanes Gebiet festgesetzt werden, so dass eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil, auch im Sinne eines sozialen Wohnungsmarktes, ermöglicht wird.

4.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes erfolgt grundsätzlich ausgehend von der „Straubinger Straße“ über die bestehende Grundstückszufahrt.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind ausschließlich für Fahrgassen zwischen den Parkplätzen zulässig. Dadurch ist keine wesentliche Verschlechterung der natürlichen Bodenfunktion in diesen Bereichen zu erwarten.



4.3. Städtebauliches Konzept

4.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet, welches als urbanes Gebiet festgesetzt wird, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von max. 1,3 festgesetzt. Zulässig wären in einem urbanen Gebiet eine Geschossflächenzahl von bis zu 3,0 laut BauNVO. Durch diese Festsetzungen kann eine geeignete, angemessene verdichtete Bebauung sowohl für eine potenzielle gewerbliche Nutzung als auch für Wohnnutzungen ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld ausreichend minimiert werden.

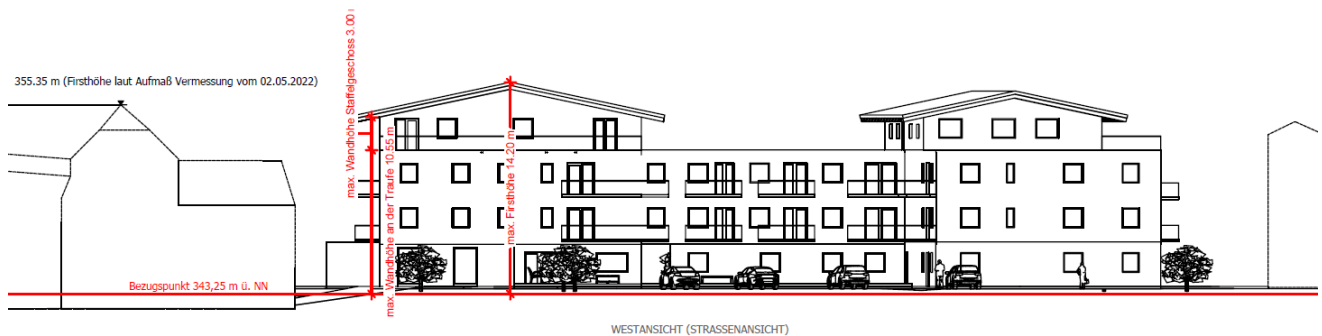
Es sind Gebäude mit in Summe vier Vollgeschossen zulässig, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss gestaltet werden muss. Lediglich ein Absturzgeländer ist an den Seiten, wo das Gebäude zurückspringen muss, zulässig.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung, der vorhandenen Topografie und der Lage in der Ortsmitte wird die traufseitige Wandhöhe auf maximal 10,55 m bei drei Vollgeschossen ab festgesetztem Bezugspunkt festgesetzt. Für das zusätzliche Staffelgeschoss sind zusätzlich maximal 3,00 m ab der Traufe ab dem dritten Vollgeschoss zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes (343,25 m ü. NN = ehemalige RFB des ehemaligen Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Attika.

Durch die Festsetzung von einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen und einer maximalen Wand- bzw. Firsthöhe wird eine angemessene Gebietsentwicklung mit Blick auf das städtebauliche Umfeld erreicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld können verträglich gestaltet werden.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der leichten Hanglage, um einen verträglichen Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhalten.

Die Tagespflege wird den Anlagen für soziale Zwecke zugeordnet.



4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Festsetzung einer großzügigen, durchlaufenden Baugrenze über das Grundstück sowie einer offenen Bauweise wird grundsätzlich eine flexible Gebäudestellung auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen für eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Zudem wird eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig werden die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert. Durch die durchlaufende Baugrenze werden die überbaubaren Flächen des Planungsgebietes definiert. Diese halten überwiegend zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen einen Abstand von 3,00 m ein.

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt.

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze, Carports und Garagen ist als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Außerdem sind verkehrsfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75



m³, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang den Erschließungsstraßen; diese sind dort aus städtebaulichen Gründen stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Aufgrund der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der vorhandenen Hanglage ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Mit den getroffenen Maßgaben kann eine ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden. Dementsprechend werden für das Planungsgebiet Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sowie auch die Anlage von Stützmauern begrenzt, damit eine landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden kann. Diese Festsetzungen gelten nicht für erforderliche Aushubarbeiten für Gebäude, Tiefgaragen und deren Fundamente.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist gemäß Planeintrag eine maximal 2,00 m hohe Stützmauer aus Gründen der Erschließbarkeit des Grundstückes zulässig.



4.3.3. Dachgestaltung

Zur weiteren besseren ortsverträglichen Einbindung werden Maßgaben zur Gestaltung von Dächern sowie Dachgauben getroffen. Außerdem werden Vorgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen definiert.

Die gewählten Gebäudehöhen lassen sowohl die Entwicklung von Gebäuden mit Sattel-, Flach- oder Pultdach zu.

Die zulässige Dachneigung beträgt 7° bis 30° bei Satteldächern, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20° vorgesehen. Bei Pultdächern muss der First parallel zum Hang verlaufen, sowie die Lage der Traufe muss talseits erfolgen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Aluminium oder Kupfer sind zulässig.

Dächer zwischen 0° und 11° sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.



Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche oder in das Dach integriert. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann dennoch auch den unterschiedlichen Wünschen der Bauwilligen an die Gestaltung der individuellen Gebäude Rechnung getragen werden.

4.3.4. *Garagen und Stellplätze*

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Die Gemeinde Ascha verfügt über keine separate Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung), sodass grundsätzlich die Garagenstellplatzverordnung gilt. Die Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen. Außerdem werden Maßgaben über die Gestaltung von Garagen und Carports sowie Stellplätzen getroffen. Für die Zufahrtbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen wird die wasserdurchlässige Ausführung festgesetzt. Somit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung und der weiterhin möglichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Planungsgebiet geleistet. Bituminös befestigte Flächen sind ausschließlich für Fahrgassen auf den Parkplätzen zulässig.

4.3.5. *Weitere Bauvorschriften*

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Straßenseitig sind max. 1,20 m hohe, gemessen ab FOK Fahrbahnrand, Holzzäune, Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Satz davor, auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, gemessen ab modelliertem Gelände auf eigenem Grundstück, zulässig.

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewerbe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sowie Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung unzulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Zaunsockel sind ebenfalls aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung ist nur mittels Einzelfundamenten zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen soll gewährleistet werden, dass das Ortsbild im Übergang zwischen öffentlichen Bereichen und den privaten angemessen entwickelt wird.

4.3.6. *Kinderspielplatz*

Auf dem Grundstück selbst wird ein eigener Kinderspielplatz vorgeschrieben.



4.4. Grünordnungskonzept

Zur Ein- und Durchgrünung des urbanen Gebietes werden private grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Randeingrünungen müssen die gesetzlichen geltenden Grenzabstände (AGBGB) einhalten.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Je 250 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Pro sieben Außenstellplätze ist mindestens ein autochthoner mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zudem sind gemäß planlichen Eintragungen Eingrünungsmaßnahmen im Osten und Süden umzusetzen.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. Aufschüttungen/Abgrabungen sowie Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist. Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen als nicht zulässig festgesetzt.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits ehemals bebauten Fläche werden keine baurechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.5. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

4.5.1. Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser/Niederschlagswasser ist, in den gemeindlichen Kanal mit anschließender Weiterleitung in die weiter östlich verlaufende „Kinsach“ einzuleiten.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten der Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles z. B. Gründächer genutzt werden und auch Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen zur Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser

4.5.2. Trinkwasser- und Abwasser

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Die Entwässerung bzw.



Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ein separater Entwässerungsplan ist dem Bauantrag beizulegen.

4.5.3. Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Umfang von 1.600 l/min bzw. 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Das bestehende Hydrantennetz in der Umgebung kann nach Bedarf (Entfernung, Laufwege etc.) entsprechend ergänzt werden.

Die Zugänglichkeit der Bebauung mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,50 m ist durch die Auslegung der Verkehrswege sichergestellt. Aufstell- und Bewegungsflächen stehen auf den öffentlichen und privaten Flächen zur Verfügung.

Der Planbereich wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Notrufmöglichkeit ist damit sichergestellt.

4.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerk Wörth a .D. Donau Rupert Heider & Co. KG mit entsprechenden Erweiterungen möglich. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

4.5.5. Telekommunikation/Breitband

Im Geltungsbereich sind Anlagen der Telekommunikation bekannt. Eine Versorgung mit Breitband wird angestrebt.

4.5.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

4.6. **Klimaschutz**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Wiedernutzbarmachung der ehemals bereits bebauten Fläche lassen keine erheblichen, nach außen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Durch den hohen Verdichtungsgrad von der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine hohe bauliche Dichte erreicht, welche bereits im Vorfeld eine optimale Ausnutzung des Baugebietes ermöglichen, sodass Nachverdichtungen umgangen werden können. Die Ausrichtung der möglichen Baukörper ist im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan so angeordnet, dass eine optimale Ausnutzung der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung erfolgen kann.



4.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3240036-Reva mit Datum vom 23.04.2024 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hervorgerufen werden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass in Teilen des Plangebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der lärmexponierten Grundstücksbereiche im Nordosten (Abstand von der nördlichen Baugrenze von 19 m und von der westlichen Baugrenze von 13 m) sollte nach Möglichkeit keine Wohnbebauung angesiedelt werden. Des Weiteren wird eine grundrissorientierte Planung empfohlen, damit schutzbedürftige Räume bzw. Fenster zu diesen nach Möglichkeit nicht in den von Orientierungswert- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Grundstücksbereichen angeordnet werden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten, insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume und Büroräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Da die Überschreitungen ausschließlich den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche zu vermeiden.



D. Anhang

1. Umwelttechnische Voruntersuchung mit der Nr. 22.3007 des labor für baustoffprüfungen hantke aus Straßkirchen vom 11.01.2023
2. Immissionstechnischer Bericht Nr. 3240036-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 23.04.2024
3. Kurzbericht saP Zauneidechsen mit der Nr. 5381 des Büros Team Umwelt und Landschaft vom 06.06.2024