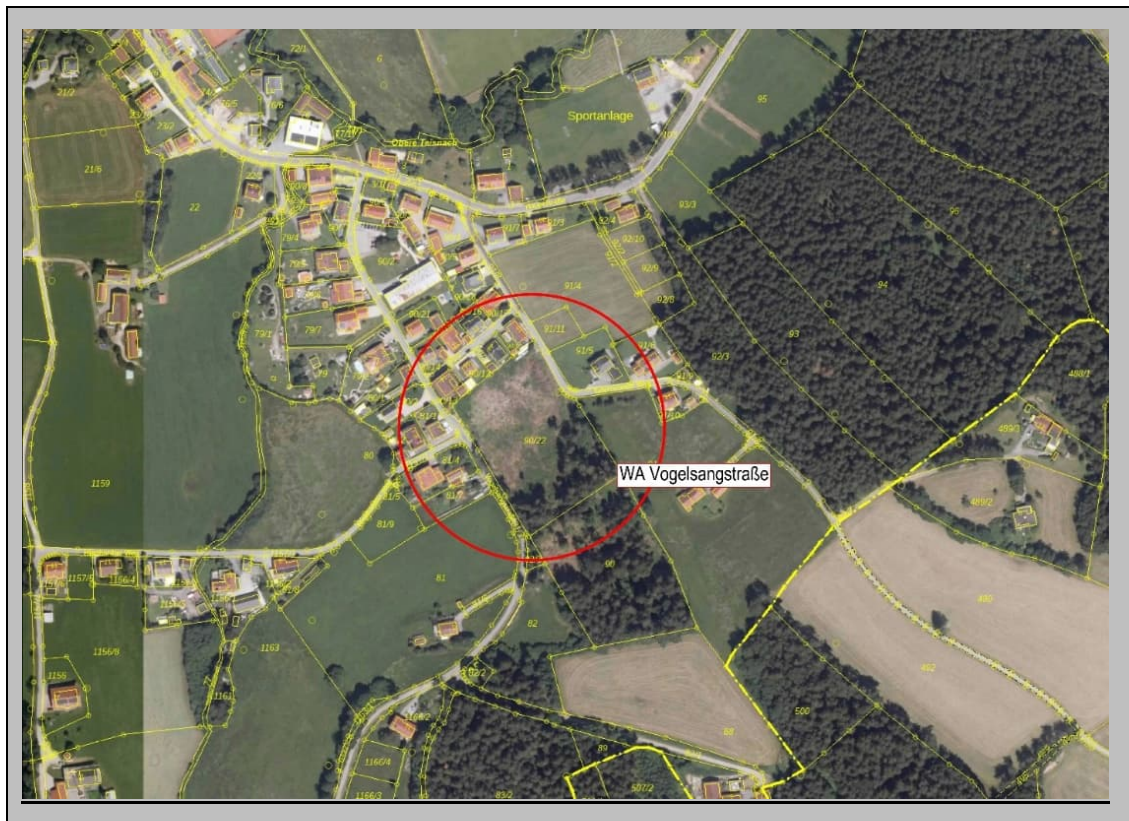




GEMEINDE ACHSLACH BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WA VOGELSANGSTRASSE“



VORHABENSTRÄGER :



GEMEINDE ACHSLACH
FRAU 1. BÜRGERMEISTERIN WITTENZELLNER
AM RATHAUS 1
94239 RUHMANNSELDEN

VERFASSER :



KIENDL & MOOSBAUER
BERATENDE INGENIEURE PARTG MBB
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



Inhaltsverzeichnis

1. Textliche Festsetzungen	3
2. Planliche Festsetzungen	7
3. Hinweise.....	8
4. Bebauungsplan M 1:1.000	13
5. Geländeschnitte M 1:500	14
6. Begründung Bebauungsplan.....	15
7. Umweltbericht	20
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26



1. Textliche Festsetzungen

1.1 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1.1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- II Die Zahl „II“ gibt die Anzahl der Vollgeschoße vor. Pro Gebäude sind 2 Vollgeschoße zulässig.
- GRZ Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,40 festgesetzt.
- GFZ Geschoßflächenzahl
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,70 festgesetzt.

1.1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen.

1.1.3 WANDHÖHEN

Die maximalen traufseitigen Wandhöhen sind jeweils vom geplanten Gelände aus zu berechnen. Die Wandhöhe ist das Höhenmaß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Traufe mit der Dachhaut.

- Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt talseitig 8,00 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante).
- Die maximale traufseitige Wandhöhe für Garagen beträgt talseitig 3,50 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante).

1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO zu errichten. Errichtet werden dürfen ausschließlich Einzelhäuser.

Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Grundlage für die Berechnung ist die Wandhöhe vom nach Ziffer 1.2.5 geplanten Gelände ausgehend.

1.2.1 HAUPTGEBÄUDE

1.2.1.1 Dach

- Dachform: Zulässig sind symmetrische Dächer als Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Zeltdach
- Dachneigung: Dachneigung 18° - 30° im Regelfall
Dachneigung 15° - 20° bei Pultdächern bei einer Gebäudebreite von maximal 10 m
- Dachdeckung: Dachpfannen
- Dachaufbauten: Dachgauben und Quergiebel sind im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
Pro Dachfläche sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Deren Mindestabstand untereinander muss mindestens 2,00 m, der Abstand zum



seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Ansichtsfläche darf maximal 2,5 m² je Gaube betragen.

Alternativ ist pro Dachfläche ein Quergiebel im mittleren Drittel der Dachfläche möglich, der dem Hauptdach angeglichen ist und dessen First mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgiebels liegt.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur ohne Aufständigung zulässig. Bei Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

Anbauten sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbau anzugleichen. Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten u.dgl. können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

1.2.1.2 Baukörper

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Fensterlose Kniestöcke sind bei allen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 1,25 zugelassen. Die Kniestockhöhe bestimmt sich hierbei aus dem Maß von OK Fertigfußboden bis OK Fußpfette.

Doppelhaushälften sind bei einem gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich zu errichten.

1.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur in den rot umgrenzten Flächen zulässig.

Garagen sind bei einem gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich zu errichten. Einseitige Grenzgaragen gem. BayBO dürfen bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

1.2.2.1 Dach:

Dachform: wie Hauptgebäude sowie begrünte Flachdächer

Dachneigung: wie Hauptgebäude sowie Flachdächer bis max. 18°

1.2.2.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhen: Garagen:
max. 3,50 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

Freistehende Geräteschuppen etc.:

max. 3,00 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

1.2.2.3 Garagenvorplätze / Stellplätze

Pro Hauptwohnung sind mindestens 2 separat nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine weitere Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein nicht eingezäunter Stellplatz bzw. Stauraum von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Die Tiefe der Garagenvorplätze kann nicht als notwendiger Stellplatz herangezogen werden.

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze ist auf dem privaten Grundstück zu fassen und über den privaten Anschlusskanal dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

1.2.3 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Garagenzufahrten und Stellplätze sind ohne straßenseitige Einfriedung zu errichten.
- Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind 50 cm hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, so dass zur Verkehrsfläche ein 50 cm breiter privater Grünstreifen verbleibt, dessen Unterhalt durch den Grundstückseigentümer erfolgt. Auf der Seite des Mehrzweckstreifens können die Zäune unmittelbar an der Grenze errichtet werden.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.



1.2.4 GELÄNDE

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und den ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

1.2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen zwischen Gebäude und Straße auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Talseitig sind hier zur Einbindung der Gebäude ins Gelände Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,5 m zulässig.
- Ansonsten sind Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) ebenfalls bis maximal 1,5 m zulässig
- Stützmauern sind bis maximal 1,2 m (max. Ansichtshöhe) über oder unter natürlichem Gelände als Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand u.ä.) zulässig.
- In den Grenzbereichen zu benachbarten Grundstücken muss das Gelände dem benachbarten Grundstück angepasst werden. An den Grundstücksgrenzen sind bis auf 2,50 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.
- Böschungen innerhalb der Bauparzellen sind mit einer maximalen Neigung von höchstens 1 : 2 auszuführen.

1.2.6 SCHALLSCHUTZ

Es befindet sich keine vielbefahrene Straße in der Nähe des Geltungsbereiches. Lärmintensives Gewerbe befindet sich ebenfalls nicht im Umfeld des Geltungsbereiches. Vor diesen Hintergründen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

1.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.3.1 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTGRÖSSEN

Die privaten und öffentlichen 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 fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.3.1 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 1.3.3 beschriebenen Arten.

Für Gehölze, freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt:

Pflanzabstand: 1,50 m

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 4xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm



1.3.2 PFLANZLISTE

Für die Bepflanzung der Grundstücke sind folgende Pflanzarten zulässig:

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie alle Obst- und Nussbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm)

c) Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung abzuschließen.

1.3.3 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadel-färbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

1.3.4 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Bei der Neubepflanzung innerhalb der Bauparzellen sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- Bei Einfriedungen mindestens 0,50 m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen:

bis 2 m Wuchshöhe	> 0,50 m
über 2 m Wuchshöhe	> 2,00 m
- Bei Baumpflanzungen mindestens 4,00 m

1.3.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Nordwestlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 655 der Gemarkung Achslach, auf welchem der Ausgleich von 16922 WP stattfindet.

Von der sich in Privatbesitz befindlichen Gesamtgrundstücksfläche von 4.293 m² wird ein 1.930 m² großer Teil bereits als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Als Ausgleich für das Baugebiet „WA Vogelsang-straße“ werden nun weitere 2.120 m² als Ausgleichsfläche genutzt.



2. Planliche Festsetzungen

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	
II	8,00
0,40	0,70

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max.
 2 Wohneinheiten zulässig.
 II Anzahl der Vollgeschosse gem. Ziff. 1.1.1
 8,00 max. Wandhöhe talseitig gem. Ziff. 1.1.3
 0,4 GRZ gem. Ziff. 1.1.1
 0,7 GFZ gem. Ziff. 1.1.1

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Baufenster / Baugrenze für Wohngebäude
 Pro Parzelle kann im vorgesehenen Baufenster max.
 ein Gebäude errichtet werden, welches die Vorgaben der Ziffer 1 ein-
 hält.



Hauptgebäude Einzelhaus mit festgesetzter Hauptfirstrichtung,
 vorgeschlagener Standort



Garagen und Nebenanlagen mit festgesetzter Hauptfirstrichtung bzw.
 im 90° Winkel hierzu, vorgeschlagener Standort

2.3 VERKEHRSFLÄCHEN



Anliegerstraße mit Begrenzungslinien:
 öffentliche Straßenverkehrsfläche, Regelbreite 4,50 m
 mit einseitigem Mehrzweckstreifen von 1,50 m Breite



Garagenzufahrt als privater Kfz- Stellplatz / Stauraum gem. Ziff. 1.2.2.3

2.4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN



Zu pflanzende Bäume



Zu pflanzende zweireihige Strauchgruppe
 mit 15% Heisteranteil, beerensträucherlastig

2.5 SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



- | | | |
|-------|-------|---|
| 2.5.2 | | Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. |
| 2.5.3 | | durchgehende Nummerierung der Parzellen |
| 2.5.4 | | bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein |
| 2.5.5 | 90/12 | Flurstücknummern |
| 2.5.6 | | bestehendes Wohngebäude |
| 2.5.7 | | bestehendes Nebengebäude |
| 2.5.8 | | Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand) |

3. Hinweise

3.1 GRUNDWASSERSCHUTZ

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird in einem neu zu erstellendem Stauraumkanal bzw. einer Rückhalteeinrichtung gepuffert und gedrosselt über das Regenwasserkanal-system der Gemeinde Achslach an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist in Absprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Wegen der starken Hanglage und der anstehenden wenig durchlässigen Bodenschichten soll zur Vermeidung der Durchfeuchtung von Unterliegern auf eine Versickerung von Regenwasser verzichtet werden.
- Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:
 - Gründach auf Nebengebäude
 - Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch oder oberirdisch)
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).



- Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Diesel, Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle usw.) ist die Anlagenverordnung – VawS – einschlägig.
- Bei der Errichtung der jeweiligen Gebäude ist die Fachkundige Stelle zu beteiligen, wenn ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Entsprechende Auflagen können dann im Einzelfall formuliert werden.

3.2 WILD ABFLIESENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN, STURZFLUTEN

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes wird auf die grundsätzliche Problematik von Starkregen hingewiesen. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden.

Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3.3 BRAUCHWASSERNUTZUNG

- Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Achslach unaufgefordert anzuzeigen.
- Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.
- Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich

3.4 ENERGIEVERSORGUNG

- Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon usw.) erfolgen unterirdisch.
- Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.



3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gemeinde Achslach ist landwirtschaftlich geprägt.

Es befinden sich direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle – und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich und insofern auch hinzunehmen ist.

3.6 DENKMALSCHUTZ

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt oder die Denkmalschutzbehörde gemäß. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, jedoch ist es nicht grundsätzlich auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Regen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es gelten folgende gesetzlichen Grundlagen:

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

3.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss gemäß DVGW-Merkblatt W 405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle muss innerhalb eines Laufweges von 100 m erreicht werden können.

Die Löschwasserversorgung muss so ausgelegt sein, dass es zu keinem kompletten Ausfall kommen kann (redundante Auslegung).

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Bei der Festsetzung der Hydrantenstandorte ist der zuständige Feuerwehrkommandant der Gemeinde Achslach zu hören.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG

Müllentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 BGV C27 der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft) sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Abfallentsorgung kann über die geplanten Erschließungsstraßen erfolgen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.



Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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 der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,0 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Stromversorgungsunternehmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Aufschüttungen. Bei Tiefbauarbeiten sind Kabeleinweisungen und entsprechende Spartenpläne für die Ausführung zu beachten.

Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Das Versorgungsunternehmen ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zur Koordinierung davon in Kenntnis zu setzen, welche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Es wird seitens der Telekom Technik GmbH darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Die Telekom GmbH macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung ihrer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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 im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Kontakt aufgenommen wird.

PTI 12

Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass



sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind daher so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

3.9 AUSHUBMATERIAL

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

3.10 INSEKTENSCHUTZ

Für den Insektenschutz u.a. im Bereich der Erschließungsstraßen ist zu beachten:

- Statt langwellige, blauweiße LED-Lampen, sind warm-weiße LEDs einzusetzen. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.
- Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden. Die Lichtstrahlung soll nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlt werden.

3.11 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Dies gilt 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.

Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.

3.12 GRÜNE GÄRTEN

Gärten sind flächig mit begrüntem Oberboden (z.B. als Rasen oder Wiese) zu gestalten. Die Gestaltung als Kies- oder Steingarten mit nur vereinzelt Pflanzen ist unzulässig.

3.13 BAUSTOFFE, ALTERNATIVE ENERGIEN, ÖKOLOGIE, GESTALTUNG

Nach Möglichkeit sollten ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, etc.).

Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

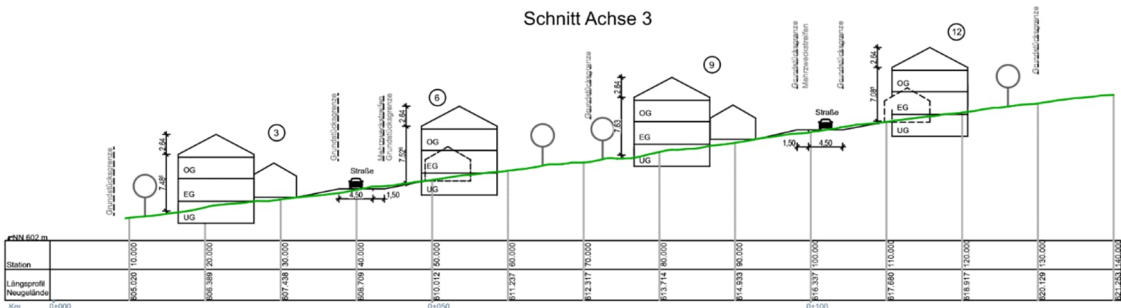
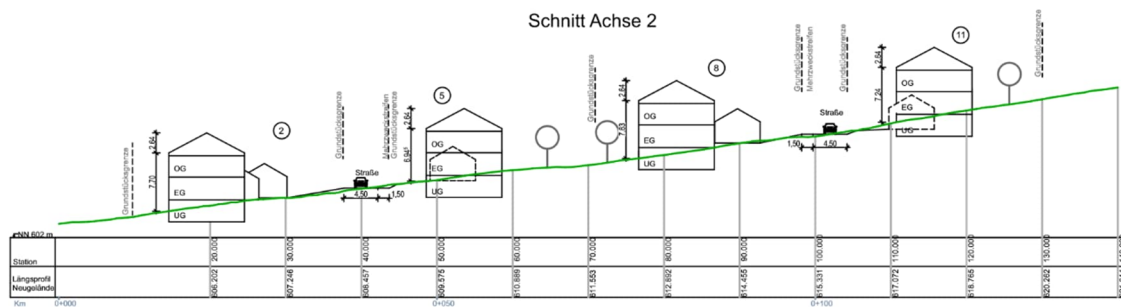
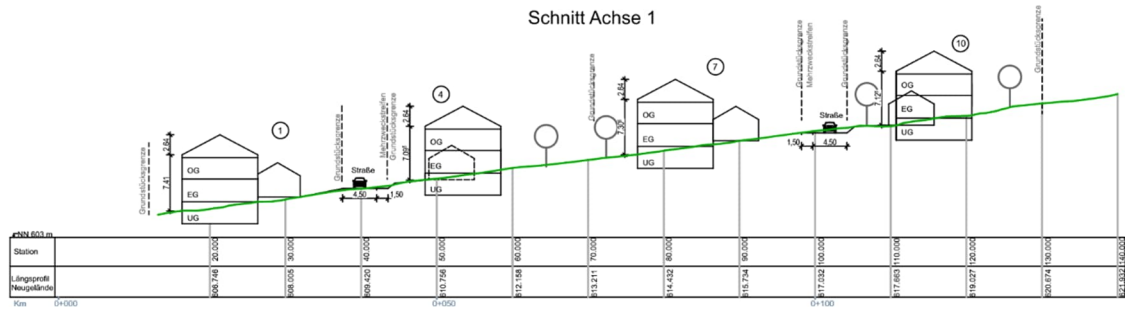


4. Bebauungsplan „WA Vogelsangstraße“





5. Geländeschnitte „WA Vogelsangstraße“





6. Begründung Bebauungsplan

6.1 PLANUNGSANLASS

Um die Voraussetzungen für eine geordnete Wohnbebauung zu schaffen, hat der Gemeinderat Achslach in seiner Sitzung vom 02.10.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Vogelsangstraße“ in Achslach beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 90/22 der Gemarkung Achslach. Die Zweckbestimmung des Wohngebiets wird mit der vorliegenden Planung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

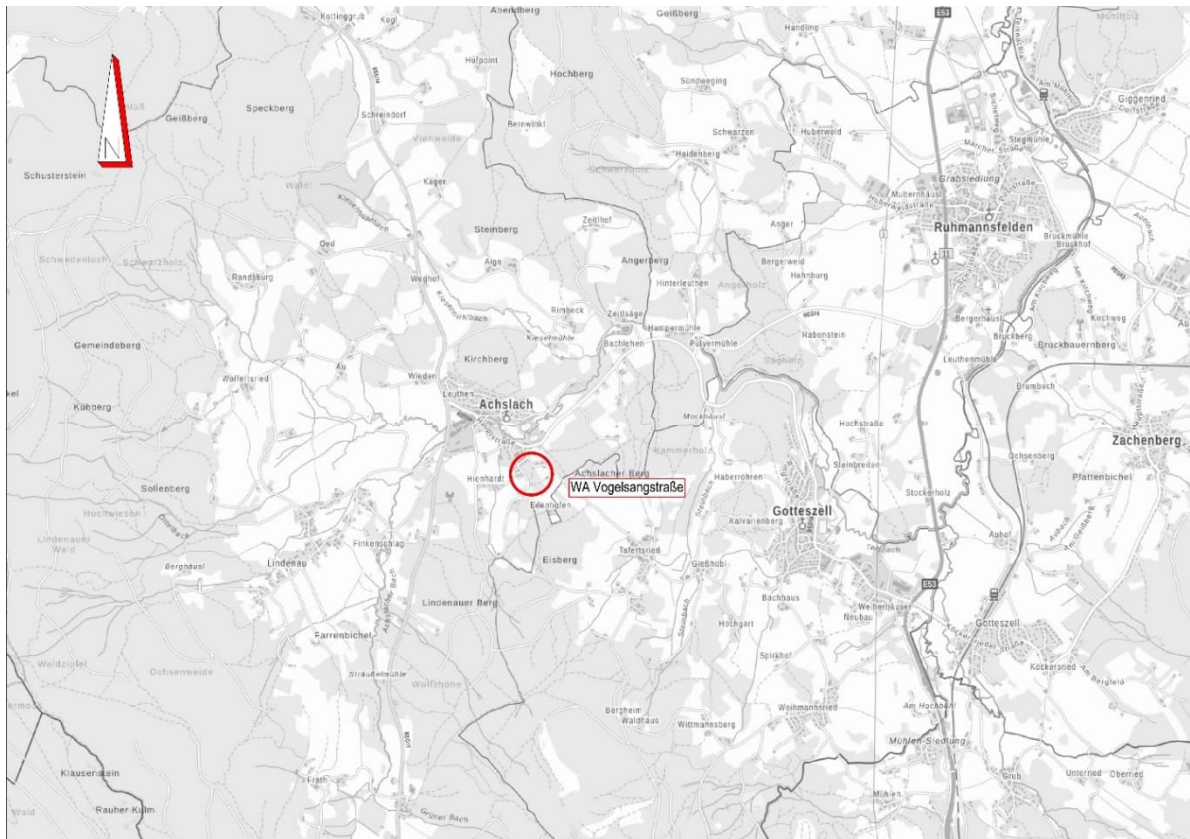


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Gebäude sind gemäß § 22 (2) BauNVO in der offenen Bauweise zu errichten. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Errichtet werden dürfen ausschließlich Einzelhäuser.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Vogelsangstraße und den Tafertsrieder Weg.

Die Gemeinde Achslach hat das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, mit der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beauftragt.

6.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für die beabsichtigte Ausweisung des Wohngebiets „WA Vogelsangstraße“ müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hierzu im Parallelverfahren geändert wird.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von den Gemeinden in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird der vorliegende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Wohngebiets.



6.3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Achslach. Die Ortschaft Achslach liegt ca. 15 km westlich der Kreisstadt Regen.

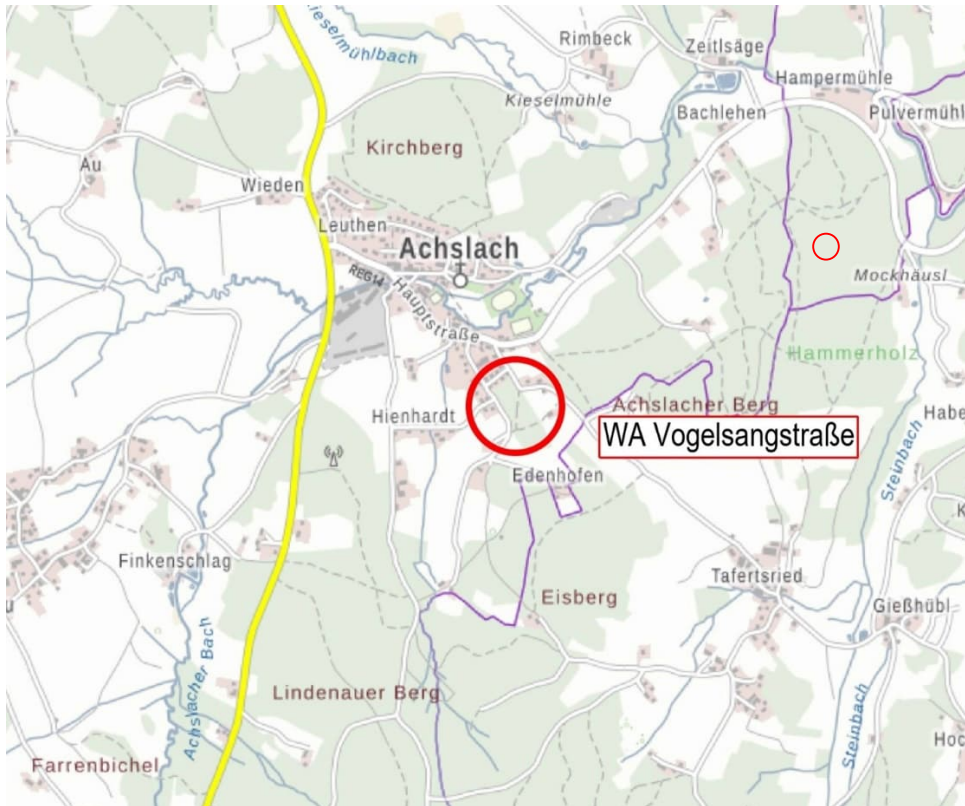


Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Lage des Vorhabens (ohne Maßstab)

Die Fläche des Geltungsbereiches weist eine Fläche von 10.000 m² auf und betrifft die Flurnummer 90/22 der Gemarkung Achslach. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Achslach und soll zu einem Wohngebiet mit 12 Einfamilienhäusern entwickelt werden.



Abbildung 3: Luftbild des Planungsbereichs (ohne Maßstab)



6.4 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Achslach im Bayerischen Wald ist mit ca. 1.000 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde im Landkreis Regen. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum in Achslach sind neben den niedrigen Grundstückspreisen und der geografisch günstigen Lage auch in einer intakten Infrastruktur (günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.) zu finden. Dieser aktuell hohen Nachfrage stehen jedoch nur begrenzt freie Bauparzellen gegenüber.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bereich an der Vogelsangstraße den Bebauungsplan „WA Vogelsangstraße“ aufzustellen und die Bebauung der Grundstücke nach heutigen Gesichtspunkten zu ermöglichen.

Die Gemeinde strebt weiterhin eine positive Entwicklung der Bevölkerung an. Mit dem neuen Baugebiet soll Achslach daher als zentraler Ort weiterentwickelt und gestärkt werden, wobei mit der Bauleitplanung kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden soll. Vielmehr könnte mit der Ausweisung von 12 Parzellen lediglich der tatsächlich bestehende Bedarf gedeckt werden.

Um dringend notwendiges Bauland zu schaffen, realisierte die Gemeinde Achslach vor diesem Hintergrund in jüngster Zeit bereits Baugebiete im Norden der Ortschaft. Dass in der Ortschaft Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung der zuletzt realisierten Baugebiete, die durch die rege Wohnungsbautätigkeit in den vergangenen Jahren bereits nahezu vollständig bebaut sind. Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern stehen der Gemeinde derzeit kaum Baulücken oder freie gemeindliche Bauplätze zur Verfügung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Diesem anhaltenden Siedlungsdruck will die Gemeinde Achslach durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes begegnen.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Achslach zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich. Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein etwa 1,0 ha großes Gebiet am südlichen Ortsrand von Achslach. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 12 Einzelhäuser vor. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kaufinteressierten zu entsprechen, bzw. um auch sorgsam mit Grund und Boden umzugehen, wurden die Baugrenzen so ausgelegt, dass Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen errichtet werden können. Auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wurde aufgrund der jüngsten Entwicklungen bewusst verzichtet.

Den Planungsbereich umfasst die bislang land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Fläche der Flurnummern 90/22 der Gemarkung Achslach. Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine möglichst dichte Baustruktur mit grundsätzlich eher kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst. Durch dieses Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Doppelhaus und Einzelhaus) wird es zudem mehreren Käuferschichten ermöglicht, hier Wohneigentum zu schaffen.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende, unmittelbar im Norden angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich somit an den Siedlungsbestand an: Damit sind Infrastruktureinrichtungen teils im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden.



6.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Schallschutz

Es befindet sich keine vielbefahrene Straße in der Nähe des Geltungsbereiches. Lärmintensives Gewerbe befindet sich ebenfalls nicht im Umfeld des Geltungsbereiches.

Vor diesem Hintergrund sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einflussbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.

6.6 ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Das gesamte Baugebiet wird hinsichtlich der Verkehrsanbindung über den östlich gelegenen Tafertsrieder Weg und die westlich gelegene Vogelsangstraße bzw. Schulstraße erschlossen. Zwei 4,50 m breite, in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungstraßen dienen der inneren Erschließung der 12 neuen Bauparzellen. Die neuen bzw. die vorhandenen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Baugebietes werden von einem 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen begleitet, welcher teilweise als Längsparkstreifen oder in den Wintermonaten als Schneelagerstreifen genutzt werden kann.

Gehwege/ Fußgängerverbindungen

Bei der Zufahrt ins geplante Baugebiet sowie bei den Straßen im Baugebiet selbst wurde bewusst auf einen begleitenden Gehweg verzichtet, da hier mit keinerlei Durchfahrtsverkehr zu rechnen ist.

Schmutzwasser

Das gesammelte Schmutzwasser kann über neue Kanäle der gemeindliche Mischwasserleitung in der Schulstraße bzw. dem Tafertsrieder Weg zugeführt werden.

Oberflächenwasser

Geplant ist, das Oberflächenwasser des gesamten Baugebietes im Bereich der nördlichen Querverbindungsstraße des Baugebietes in einem Stauraumkanal zu sammeln und von dort gedrosselt an die bestehenden Kanäle im Bereich der Schulstraße bzw. des Tafertsrieder Weges abzugeben. Hierfür werden parallel zu vorliegender Bauleitplanung die Unterlagen für ein Wasserrechtsverfahren erarbeitet.

Wasserversorgung

Die Planung sieht einen Anschluss des Baugebietes an die gemeindliche Wasserversorgungsanlagen in der Schulstraße bzw. im Tafertsrieder Weg vor. Die detaillierte Trassenführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.



Strom/Telefon/Breitband

Von Seiten der Gemeinde ist ein Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen geplant.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

6.7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA - Fläche noch als Außenbereich dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird daher parallel zu diesem Verfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

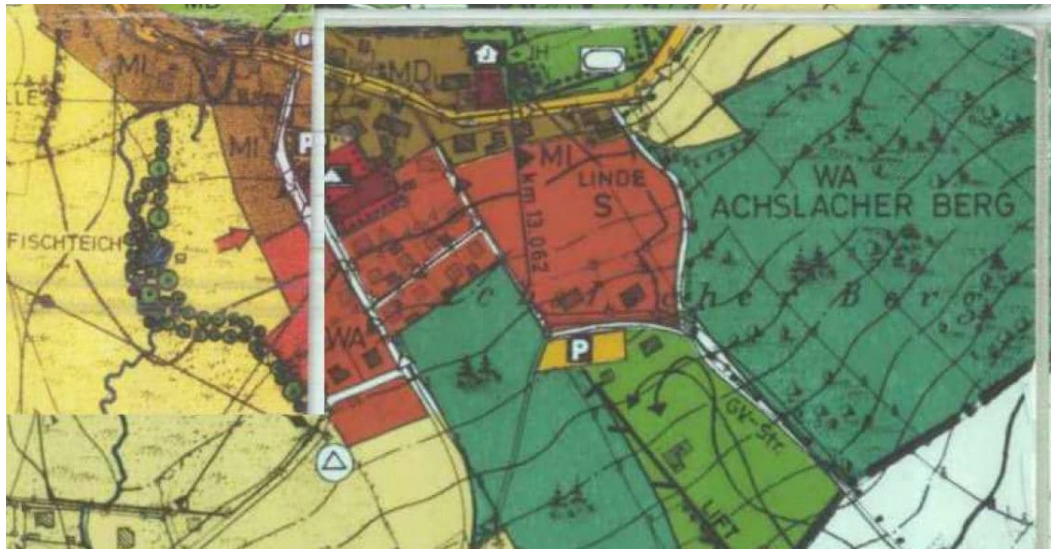
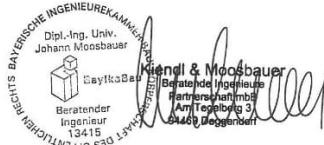


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Achslach

Deggendorf, den 02.10.2025



Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Moosbauer



7. Umweltbericht

Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen. Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

7.1. EINLEITUNG

7.1.1 ZIELE UND DARSTELLUNG

7.1.1.1 Ziel der Planung

Um eine geordnete Wohnbebauung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Achslach die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Vogelsangstraße“ und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes „Achslach“ durch Deckblatt Nr. 6 im Süden der Gemeinde beschlossen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll der hohen Nachfrage sowie der momentan nur beschränkten Verfügbarkeit an Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Es soll hiermit kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, sondern vielmehr der tatsächlich bestehende Bedarf gedeckt werden.

7.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

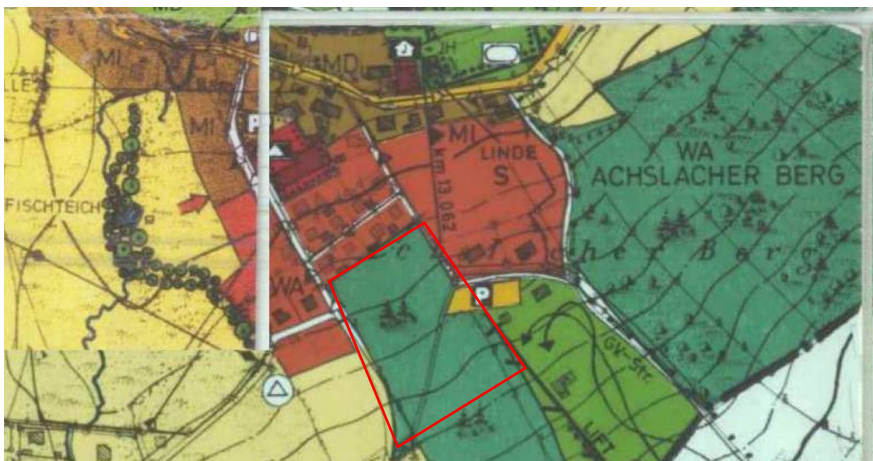


Abb. 6.1: F-Plan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich momentan als Wald dargestellt, ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ sieht für Achslach keine speziellen Ziele vor, lediglich für gewisse Ortsteile stellt er unter „Ziele und Grundsätze“ fest, dass hier als Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen die Nutzung der Windenergie in der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht zuzuordnen ist.



7.1.2 LAGE IM RAUM

Die geplante Fläche grenzt am südlichen Rand der Ortschaft Achslach, angrenzend an die REG11. Achslach liegt ca. 15 km nördlich von Deggendorf und ca. 15 km westlich von Regen.

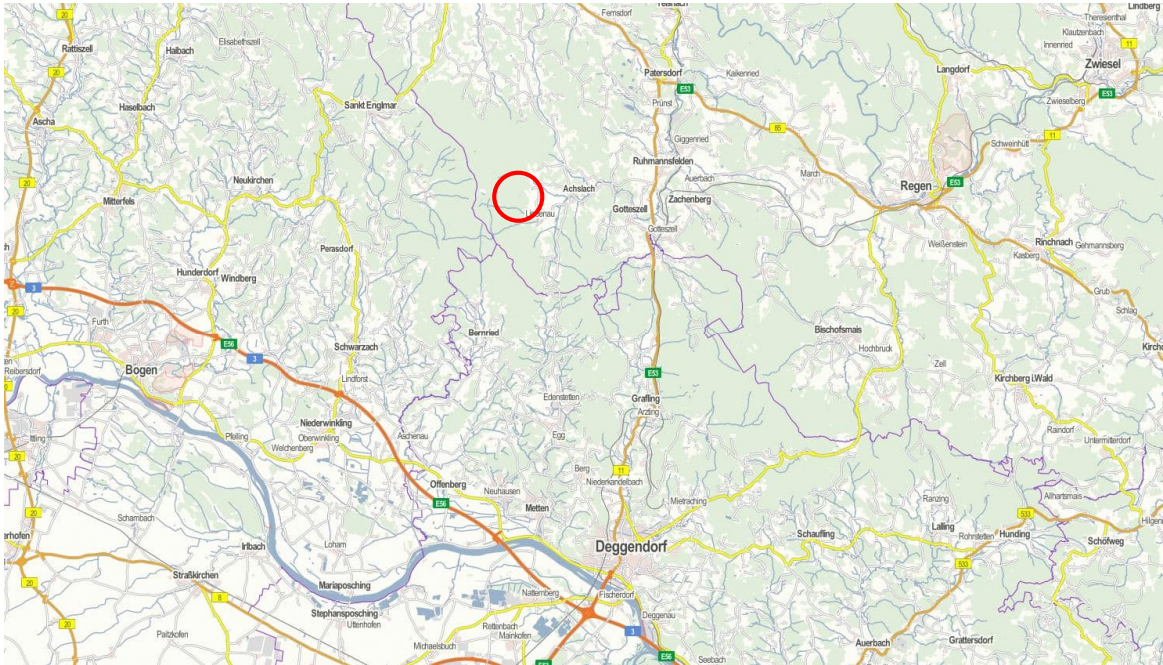


Abb. 6.2: Lage Achslach

7.1.3 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSBEREICHES

7.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, und besteht aus der kompletten Flurnummern 90/22, Gemarkung Achslach. Das geplante Gebiet grenzt im Norden und teils im Westen an bestehende Bebauung, im Süden an Wald und im Osten an überwiegend unbebaute Fläche.



Abb. 6.3: Luftbild mit DFK und Geltungsbereich



7.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wurde forstwirtschaftlich genutzt, musste jedoch wegen Befall durch den Borkenkäfer vor kurzem größtenteils gerodet werden. Es handelte sich hierbei um einen Fichtenwald, welcher an den Rändern vereinzelte Laugehölze aufwies. An den Rändern sowie im Süden stehen noch Gehölze, welche im Zuge der Planung gerodet werden müssten.



Abb. 6.4 und 6.5: Blick auf das Gelände, Blickrichtung Südwest bzw. Blickrichtung Nordost

7.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie

Die Fläche befindet sich an einem Nordosthang. Der Höhenunterschied innerhalb der Fläche beträgt ca. 16 m.



Abb. 6.6: Geltungsbereich mit Höhenlinien

Geologie

Der Untergrund der wellig bis kuppigen Riedellandschaft des beplanten Gebietes besteht aus Cordierit- Silimanit- Gneis mit Einschaltungen von Biotit- Plagiolkas- Gneis.

Vegetation

Die Fläche wurde wie bereits erwähnt forstwirtschaftlich genutzt, aber vor kurzem wegen Borkenkäferbefall gerodet. Dementsprechend ist die aktuelle Situation eine Brachfläche. Lediglich an den Rändern und im Süden befinden sich Gehölze.

Die Fläche befindet sich weder in einem Natura 2000 Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet noch enthält sie Biotope. Sie liegt im Naturpark Bayerischer Wald.



7.1.3.4 Artenschutzrecht

Zwar wurde dieser Bereich erst vor kurzem gerodet, jedoch stellt auch diese Rodungsfläche ggf. Lebensräume dar. Um bei der Umsetzung des B-Planes eine Rechtssicherheit gewährleisten zu können, sollen daher artenschutzrechtlichen Belange (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, ggf. Schmetterlinge) parallel zur Bauleitplanung abgehandelt werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden in der Eingriffs- Ausgleichsregelung (siehe Punkt 9) behandelt und ausgeglichen.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Achslach auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan keine anderen Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet zur Verfügung stehen, ist die Änderung des Bebauungsplanes dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier um eine Fläche im Ortsrandgebiet.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Änderung eines Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohngebietes erscheint hierfür äußerst günstig, da es an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Das Anknüpfen an ein Wohngebiet lässt auch schalltechnisch keine großen Probleme erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall.

Dieser Beeinträchtigung muss in der Eingriffs- Ausgleichsermittlung Rechnung getragen werden.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind teils massive Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, da das Gelände große Höhenunterschiede aufweist.

Durch die Überbauung (Straße, Gebäude) bisher forstwirtschaftlich genutzter Flächen würden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt werden, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen würden. Da es sich jedoch wie erwähnt um forstwirtschaftlichen Boden handelt, muss eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand angenommen werden. Dieser Beeinträchtigung wird ebenfalls in der Eingriffs- Ausgleichsermittlung Rechnung getragen werden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor. Im Falle der Verwirklichung des Baugebietes würde das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt in das Regenwassersystem der Gemeinde abgegeben werden. Trotzdem muss hier von einer negativen Veränderung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

Schutzgut Luft / Klima

Veränderungen der Frischluftzufuhr sowie der Kaltluftentstehung sind aufgrund der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Inwieweit das geplante Wohngebiet sonstige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/ Klima aufweist, kann hier schwer beurteilt werden, da die vermehrten bzw. reduzierten



Pendlerbewegungen auf dieser Ebene nicht untersucht werden können. Prinzipiell muss jedoch eher von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden, da alleine die Baustellen dieses Schutzgut beeinträchtigen.

Landschaft

Das neue Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an, was prinzipiell als positiv zu beurteilen ist, so dass es nicht zu einem „Ausfransen“ der Gemeinde in die Landschaft führt. Der prinzipiellen Verschlechterung dieses Schutzgutes durch Bebauung muss durch grünordnerische Elemente (Durchgrünung, Randeingrünung, Ausgleichsflächen) Rechnung getragen werden.

Kultur- und Sachgüter

Laut dem bayerischen Denkmalatlas liegen keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich, dieser Belang wird durch die Planung daher nicht tangiert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7.3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Wiederaufforsten der Fläche ausgegangen werden, was für die genannten Schutzgüter eine bessere Situation (außer Schutzgut Mensch) als die geplante darstellen würde.

7.4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Folgende Maßnahmen könnten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen werden:

- Durch- und Eingrünung
- Vermeiden unnötiger Eingriffe in das Gelände
- Regenwasserrückhalt durch Stauraumkanal

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

7.5 PLANUNGSAalternativen

7.5.1 STANDORTALTERNATIVEN

Unbebaute, bereits ausgewiesene Bauflächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen zurzeit nicht zur Verfügung, ebenso andere mögliche Flächen zur Entwicklung. Daher wurde auf eine detaillierte Überprüfung möglicher Standorte verzichtet.

7.5.2 ALTERNATIVEN ZUR WEITEREN NUTZUNG DER BEPLANTEN FLÄCHE

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Wiederaufforsten der Fläche ausgegangen werden, was für die genannten Schutzgüter eine bessere Situation (außer Schutzgut Mensch) als die geplante darstellen würde.



7.6 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, auch auf privaten Grundstücken beschränken.

7.7 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP der Gemeinde Achslach herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt.

7.8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Baugebietes in einem im F- Plan als Wald dargestellten Bereiches. Die Fläche wurde aber bereits wegen dem Befall durch den Borkenkäfer größtenteils gerodet. Durch die Lage der Fläche können mit wenigen neuen Straßen viele neue Parzellen erschlossen werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist zu ermitteln und auszugleichen.



Deggendorf, 02.10.2025

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt



8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage:

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach §1a Abs. 3 BauGB.

In der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Ermittlung:

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, von Dezember 2021, angewendet.

8.1 SCHRITT 1, BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG

Der eigentliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 ha auf der Flurnummer 90/22 Gemarkung Achslach.

Das geplante Baugebiet WA Vogelsangstraße grenzt im Norden an bestehende Wohngebiete, im Osten an den Tafertsrieder Weg und Grünland, im Süden an einen ausgedünnten Nadelholzforst und im Westen an die Vogelsangstraße und Wohnbebauung beziehungsweise Grünland.

Die Fläche liegt im Naturpark Bayerischer Wald, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Biotop sind nicht betroffen.

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich in folgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) auf:

<u>Beschreibung</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp (BNT)</u>	<u>Flurnummer</u>	<u>Bezeichnung</u>
Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden W21	BNT mittlerer Bedeutung (8 WP)	90/22	E1
Waldmantel W12	BNT mittlerer Bedeutung (8 WP)	90/22	E2
Strukturarm. Nadelholzforst, mittlere Ausprägung N712	BNT geringer Bedeutung (3 WP)	90/22	E3

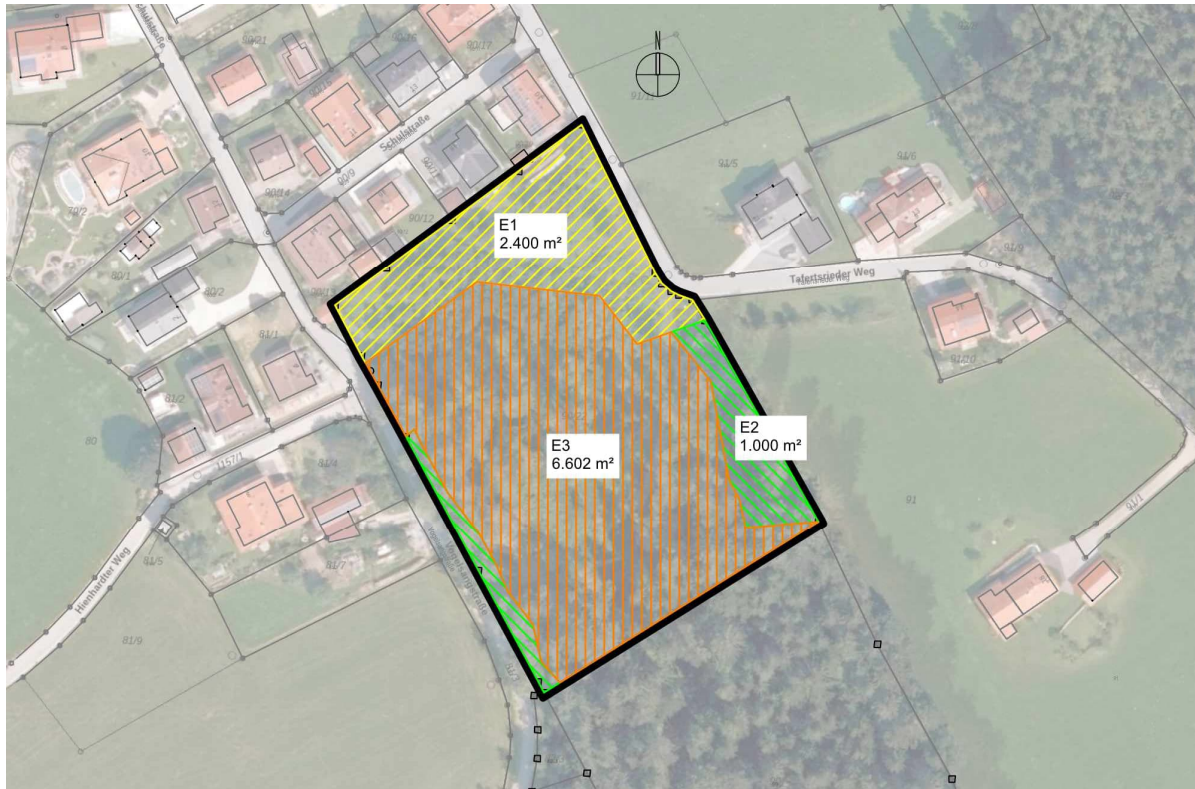


Abb. 7.1 Luftbild mit Darstellung der Bestandsflächen im Geltungsbereich

8.2 SCHRITT 2, ERMITTLUNG DER EINGRIFFSSCHWERE

Um den Eingriff berechnen zu können, wird vorgeschlagen, den gesamten Geltungsbereich wie oben dargestellt einzuteilen. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren.

Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Die geplanten eingriffsminimierenden Grünstrukturen (eingrünende Heckenstrukturen und Laubbaum-Hochstämme) werden in die Eingriffsberechnung mitaufgenommen.

Beim aktuellen BV WA Vogelsangstraße ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

8.3 SCHRITT 3, ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs auf dieser Fläche zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Baum pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 2-reihige Strauchgruppen mit 15 % Heister-Anteil im Osten und Westen des Baugebiets aus gebietsheimischen Pflanzen, beerensträucherlastig
- Rückhalt des Regenwassers im Stauraumkanal > Entlastung der Kanalisation bei starken Regenfällen
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen
- Schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau des Bodens



- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Wege auf den Privatgrundstücken
- Gestaltung als Kies- oder Steingarten mit nur vereinzelt Pflanzen ist unzulässig > Gärten sind flächig mit begrüntem Oberboden (z.B. als Rasen, Wiese oder Pflanzfläche) zu gestalten.
- Insektenschutz: warmweiße LEDs anstelle von langwelligen, blauweißen LEDs verwenden, Lichtstrahlung nach unten richten (bedarfsorientiert)

Planungsfaktor:

Aufgrund der angeführten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 10 % reduziert werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im BBP festgesetzt und dadurch rechtlich verbindlich gesichert.

Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs						
Eingriff-Nr.	Bezeichnung	Flur Nr.	Fläche (m²)	WP /m²	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
1	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden W21 (BNT mittlerer B.)	90/22	2.400	8	0,4	7.680
2	Waldmantel W12 (BNT mittlerer B.)	90/22	1.000	8	0,4	3.200
3	Strukturarmer Nadelholzforst, mittlere Ausprägung N712 (BNT geringer B.)	90/22	6.602	3	0,4	7.922
Summe			10.002	m²	WP	18.802
	Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	
	Bündelung von Versorgungsleitungen	Der Eingriff soll so kompakt wie möglich gehalten werden			BBP	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile: Zäune ohne Sockelmauer und mit mind. 15 cm Abstand zum Boden	Durchlässigkeit soll so weit als möglich erhalten werden			BBP	
	Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen	Oberflächenform soll grundsätzlich erhalten bleiben			BBP	
	Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken (Parkplätze, Wege)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			BBP	
	Rückhalt des Regenwassers im Stauraumkanal	Entlastung der Kanalisation bei starken Regenfällen			BBP	
	schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, Zwischensaat mit Leguminosen	Wiederverwendung des Bodens			BBP	
	Verbot von Kies- und Schottergärten	Gärten sind flächig mit begrüntem Oberboden (Rasen- Wiesen- oder Pflanzflächen) zu gestalten			BBP	
	warmweiße LEDs anstelle von langwelligen, blauweißen LEDs verwenden und Lichtstrahlung nach unten richten (bedarfsorientiert)	Insektenschutz			BBP	
Summe (max. 20 %)						10 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						16.922



8.4 SCHRITT 4, AUSWÄHLEN GEEIGNETER FLÄCHEN FÜR DEN AUSGLEICH

Wie unter Pkt. 2.3. berechnet gilt es, aus dem Baugebiet (vgl. rot markierte Fläche Abb. 2.2.) 16.922 WP auszugleichen. Nordwestlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 655, Gemarkung Achslach (vgl. grün markierte Fläche Abb. 2.2.) auf welchem der Ausgleich stattfinden soll.



Abb. 7.2.: Luftbild mit Darstellung Eingriffs- und der Ausgleichsfläche



Abb. 7.3.: Luftbild mit Darstellung Eingriffs- und der Ausgleichsfläche



Von der sich in Privatbesitz befindlichen Gesamtgrundstücksfläche von 4.293 m² wird ein 1.930 m² großer Teil bereits als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Nun sollen weitere 2.120 m² als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Die zum Ausgleich vorgesehene Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt und soll extensiviert werden. Die Extensivierung erfolgt durch eine 3- schürige Mahd in den ersten 3 Jahren (1. Mahd ab 15.6), anschließend durch eine 2- schürige Mahd (1. Mahd ab 2.7.)

Verzicht auf Düngemittel und Pestizide, ggf. kann in Absprache mit der UNB Festmist aufgetragen werden

Durch die Nähe zum Gewässer ist es möglich, dass Biber die Fläche nutzen. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen und durch Schutzmaßnahmen zu fördern.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung umzusetzen und dinglich zu sichern.

WA Vogelsangstraße, Achslach										
Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"										und
Bewertung des Ausgleichsumfangs										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang (WP)
A1	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	2.120	8	0	16.960
										16.960
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										
16.960										
Summe Ausgleichsbedarf										
16.922										
Differenz										
-38										
Der Ausgleich ist somit erfolgt.										

Aufgrund der Lage direkt neben dem Flachland-Biotop Wolfertsrieder Bach mit Nebengewässern westlich von Achslach und angrenzenden Nass- und feuchten Extensivwiesen sollte die Artenanreicherung, nach Umstellung der Pflegemaßnahmen auf Extensivierung, durch Übertragung aus den Nachbarflächen erfolgen. Nach 5-8 Jahren soll dies bei einer Begehung mit der Naturschutzbehörde überprüft werden und bei einer unzureichenden Artenzusammensetzung eine Mähgutübertragung besprochen werden.

Die Fläche ist über einen Grundbucheintrag zu sichern. Der Ausgleich ist somit erbracht.



Deggendorf, 02.10.2025

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt