



**GEMEINDE
MARIAPOSCHING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 10
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE MARIAPOSCHING
FÜR DEN BEREICH
DÖRFLICHES WOHNGEBIET (MDW) „BREITENHAUSEN II“**

Gemeinde Mariaposching
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 17.04.2024
Feststellungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Mariaposching
in der VG Schwarzach
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Martin Englmeier

Marktplatz 1
94374 Schwarzach

Fon 09962 / 9402 - 0
Fax 09962 / 9402 - 40
info@schwarzach-vgem.de

.....
Martin Englmeier
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG

1.	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2	Übersichtslageplan	5
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.4	Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung.....	7
1.5	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
2.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
2.1	Städtebauliches Konzept.....	10
3.	Ver- und Entsorgung	10
3.1	Wasserversorgung	10
3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	10
3.3	Energieversorgung	11
3.4	Abfallentsorgung.....	11
4.	Abwehrender Brandschutz.....	11
UMWELTBERICHT.....		12
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
2.1	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	17
2.2	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	19
2.2.1	Natürliche Grundlagen.....	19
2.2.2	Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	19
2.2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	21
2.2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	22
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
2.4	Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	24
2.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	25
3.	Zusätzliche Angaben.....	25
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	25
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	26

3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
4.	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	28
5.	Hinweise	29

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Mariaposching beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitenhausen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes „Breitenhausen II“ gem. § 5a BauNVO mit 5 Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland Rechnung zu begegnen. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden 10. Deckblattes zum Flächennutzungsplan grenzt im Westen in zwei Bereichen unmittelbar an die Kreisstraße SR 35 „Bayerwaldstraße“, welche das Plangebiet vom bereits überwiegend bebauten Allgemeinen Wohngebiet „Breitenhausen“ trennt. Die Kreisstraße stellt abschnittsweise die Verwaltungsgrenze zur Gemeinde Niederwinkling dar.

Breitenhausen ist bis zur Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Donau der derzeitige einzige am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegene und damit für eine bauliche Entwicklung noch geeignete Ort innerhalb des Gemeindegebietes. Bereits im Vorfeld des Bauleitverfahrens wurde daher am 10.12.2019 die mögliche Baulandausweisung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen (Kreisbaumeister und untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 30.12.2019 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) getroffen. Der Vorentwurf sah eine Ausweisung von 6 Bauparzellen im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße SR 35 sowie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vor. Der entsprechende Auslegungsbeschluss wurde am 09.12.2020 getroffen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig wurde in der Gemeinderatsitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 10 im Regelverfahren beschlossen. In vorliegendem Fall ist der Bereich im Flächennutzungsplan derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530 m²**.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

1.2 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 25.01.2021, ohne Maßstab

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Mariaposching im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12) liegt die Gemeinde Mariaposching im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, etwa mittig zwischen den beiden Oberzentren Straubing und Deggendorf. Mariaposching ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen; eine Siedlungstätigkeit soll allerdings in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Dörfliches Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP mit LP – ohne Maßstab

1.4 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Innerhalb der Gemeinde sind nur noch wenige bis keine Wohnbaugrundstücke in den Hauptorten Mariaposching, Loham oder Hundldorf vorhanden. Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Da jedoch fast das gesamte Gemeindegebiet von Mariaposching im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Donau liegt, sind andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung, z.B. an den Hauptorten Mariaposching und Loham kaum gegeben.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2021“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Gemeinde Mariaposching 09 278 149, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Gemeinde Mariaposching in den Jahren 2011 bis 2018 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung von 1.412 auf 1.414 Einwohner auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember), jedoch ab 2018 eine leichte Steigerung auf 1.428 (2020). Dies verdeutlicht, dass aufgrund der Hochwasserproblematik im Gemeindegebiet jahrelang keine Siedlungsentwicklung möglich war.

Das geplante Baugebiet mit nur 5 Parzellen dient einer maßvollen örtlichen Siedlungsentwicklung und ist nur für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Eine weitere Abwanderung insbesondere junger Familien soll dadurch verhindert werden.

Um Baulücken / Spekulationsflächen zu vermeiden könnte der Gemeinde empfohlen werden eine Bauverpflichtung vorzusehen.

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenhausen und wird von der bereits bestehenden südlichen Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Breitenhausen“ durch die Kreisstraße SR 35 getrennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530 m²**.

Das Gelände ist mit Geländehöhen von ca. 316 bis 317 m ü. NHN relativ eben.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden momentan größtenteils intensiv landwirtschaftlich (Acker / Wiese) genutzt. Im Übrigen ist das Plangebiet von intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenflächen umgeben. Im Westen grenzt die Kreisstraße SR 35 an zwei Bereichen an den Geltungsbereich.

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

Allerdings befand sich der erste Bebauungsvorschlag (Auslegungsbeschluss vom 09.12.2020) unmittelbarer Nähe zu den westlich der Kreisstraße angrenzenden Natura 2000-Teilgebieten FFH 7142-301.05 und SPA 7142-471.11. Um hierzu mögliche Beeinträchtigungen beurteilen zu können und um Vorschläge zur Vermeidung bzw. Minimierung potentieller negativer Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete erarbeiten zu können, wurde von der Gemeinde Mariaposching eine artenschutzrechtliche Beurteilung bei der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg in Auftrag gegeben und erstellt. Aufgrund der Überarbeitung der Unterlagen und der nun neuen Lage des Baugebietes (Abrücken der gesamten geplanten Bebauung und Erschließung nach Osten), ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen eine weitere oder ergänzende saP nicht mehr notwendig.

Unabhängig davon sind geplante Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu prüfen, insbesondere ob sie einzeln oder in Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung). Daher wurde eine Natura2000-Abschätzung durchgeführt, aus welcher ggf. Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet werden können. Diese Abschätzung der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg vom 18.02.2024 liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan als Anlage 1 bei. Das geplante Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.

Weite Teile der genannten Natura 2000-Teilgebiete sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01), welches ebenfalls im Westen an die Kreisstraße SR 35 grenzt. Die komplette Fläche liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald.

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmal Atlas befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches keine bekannten Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles.

Der Geltungsbereich liegt im Donaeinzugsbereich mit oberflächennahem Grundwasserstand. Im Plangebiet direkt befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich vom geplanten Baugebiet liegen mehrere Gräben, die weiter südlich in die Schwarzach und damit in die Donau entwässern.

Gemäß aktueller Einsichtnahme in den „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich der für die Bebauung vorgesehene Bereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 15.06.2015). Die westlich festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich in Teilen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die berechnete HW_{100} -Kote liegt bei 317,10 m ü. NHN. **Der komplette Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Extremhochwasserbereiches der Donau.**



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2024, ohne Maßstab. Blau schraffierte Fläche = festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau

Im Zuge des Donauausbaus ist geplant, dass der Polder Sulzbach vor einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt wird. Die o. g. Überschwemmungen entfallen dann. Nach § 78 b WHG handelt es sich im Polder bzw. im Planungsbereich dann um ein sog. Risikogebiet. Die Gefahr eines Extremhochwassers mit Wasserständen von über 318 m ü. NHN ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der Vorgaben des Gemeindetags an die Gemeinden zu würdigen. Von Seiten des WWA wird auf die Seit Januar 2018 geltenden §§ 78 b und c WHG verwiesen. Im Hinblick auf die zukünftige Einstufung als Risikogebiet sollten diese gesetzlichen Vorgaben beachtet werden, um spätere gesetzlich erforderliche Anpassungen zu vermeiden.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Dörfliche Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenhausen im Bereich von zwei landwirtschaftlichen Anwesen mit Anschluss an die Kreisstraße SR 35 im Westen. Das geplante Gebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung zum im Süden vorhandene Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Breitenhausen“ dar. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Breitenhausen weiter nach Norden verschoben.

Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandene Straßen im Norden sowie einer neu zu entwickelnden Stichstraße für die Parzellen 2 bis 5. Das landwirtschaftliche Anwesen im Süden kann bis zur Umsetzung der neuen Stichstraße mit Wendehammer über die vorh. Zufahrt auf Fl. Nr. 3119, Gmkg. Mariaposching angefahren werden. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Das Trinkwasser der Gemeinde Mariaposching wird vom Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald bereitgestellt und in das gemeindliche Versorgungsnetz eingespeist. Anfallende Instandhaltungsarbeiten werden vom gemeindlichen Bauhof durchgeführt.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die vorhandene Schmutzwasser-Vakuumentleitung entlang der Kreisstraßen-Nordseite zur Kläranlage Loham vorgesehen. Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser der öffentlichen Flächen:

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über geplante Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Regenwasser der privaten Flächen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Der Einbau einer Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss auf jeder Parzelle und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung wird empfohlen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Die öffentlichen Grünstreifen sind in jedem Fall von längsverlaufenden Leitungen freizuhalten.

Die Breitbandversorgung mittels Festnetz FTTH-Technologie erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH.

3.4 Abfallentsorgung

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof in Loham gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Mariaposching sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes MDW „Breitenhausen II“ sind.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das vorliegende Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des dörflichen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530** m².

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Mariaposching liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvor-*

sorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf eine dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen**genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung...*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten 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.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende landwirtschaftliche Hofstellen sowie an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet „Breitenhausen“ als geeignete Siedlungseinheiten (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

3

(G) *Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. [...]*

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.2

(G) *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

(G) *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

1.4

(G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Dörfliches Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Mariaposching liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 10 eine entsprechende Änderung in ein dörfliches Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

➤ **Natur- und Artenschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um Ackerflächen bzw. Wirtschaftswege, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Das geplante Baugebiet befindet sich aber östlich des nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm als landesweit bedeutsam eingestuftes Wiesenbrüteregebietes Donautal südlich Niederwinkling. Der Flächenkomplex ist aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit in das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen 7142-301.05 und in das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen 7142-471.11 mitaufgenommen worden und genießt deshalb einen Schutz nach europäischem Recht.

Weite Teile der Natura 2000-Teilgebiete sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01), welches ebenfalls im Westen an die Kreisstraße SR 35 grenzt. Die komplette Fläche liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und in der Nähe kein Bodendenkmal. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern 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).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Der Geltungsbereich liegt im Donaeinzugsbereich mit oberflächennahem Grundwasserstand. Im Plangebiet direkt befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich vom geplanten Baugebiet liegen mehrere Gräben, die weiter südlich in die Schwarzach und damit in die Donau entwässern.

Gemäß aktueller Einsichtnahme in den „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich der für die Bebauung vorgesehene Bereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 15.06.2015). Die westlich festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich in Teilen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die berechnete HW_{100} -Kote liegt bei 317,10 m ü. NHN.



Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2024, ohne Maßstab. Blau schraffierte Fläche = festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau

Berücksichtigung:

Für die Umsetzung des gesamten Baugebietes sind eine Reihe von Vorgaben zu beachten.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis größtenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Klima des „Donau-Isar-Hügellands“ ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die Potenziell Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Aufgrund der unmittelbaren Lages des ersten Bebauungsvorschlag (Auslegungsbeschluss vom 09.12.2020) unmittelbarer Nähe zu den westlich der Kreisstraße angrenzenden Natura 2000-Teilgebieten FFH 7142-301.05 und SPA 7142-471.11 wurde von der Gemeinde Mariaposching eine artenschutzrechtliche Beurteilung bei der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg in Auftrag gegeben und erstellt. Durch das Abrücken der geplanten Bebauung nach Osten kann keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht weiter durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich lediglich im Umfeld der beiden Hofstellen potenzielle Quartierbäume. Diese werden aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen sowie eine Ortseinsicht der Fläche erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorge-

nannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

In der saP von 2020 wurden im westlich angrenzenden Gebiet 5 relevante bodenbrütende Vogelarten (Braunkehlchen, Feldlerche, Großer Brachvogel, Kiebitz und Uferschnepfe) festgestellt. Durch das Abrücken der geplanten Bebauung nach Osten kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entstehen.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Unabhängig davon sind geplante Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu prüfen, insbesondere ob sie einzeln oder in Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung). Daher wurde eine Natura2000-Abschätzung durchgeführt, aus welcher ggf. Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet werden können. Diese Abschätzung der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg vom 18.02.2024 liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage 1 bei.

2.2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden
- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnah bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse

- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren
- Verbesserung der gesamtökologischen Situation durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

2.2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung

Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes durch eine Ausgleichsfläche kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und entlang der Erschließungsstraße

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

- Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen
- Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021. Es wird das Regelverfahren angewandt.

Der benötigte Kompensationsbedarf von ca. 5.899 Wertpunkten kann **nicht** innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. **Eine entsprechende Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.**

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mariaposching
- Ortseinsicht des Büro Heigl im November 2023

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,13, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär als mittel eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering bis mittel eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Mariaposching beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitenhausen die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes „Breitenhausen II“ gem. § 5a BauNVO mit 5 Bauparzellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 15.100 m².

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der Donau sind nicht betroffen. Jedoch unmittelbar anschließend befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die Kreisstraße SR 35 vorbelastet

Es handelt sich insgesamt betrachtet um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende baurechtliche Ausgleich wird durch Abbuchung von einem privaten Ökokonto erbracht. Aufgrund der nahen Lage an Natura2000-Gebieten wurde eine Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das dörfliche Wohngebiet in der Nähe der Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Mariaposching. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde/Kreisbrandrat)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
10. Amt für Ländliche Entwicklung
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Industrie- und Handelskammer
15. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
16. Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald
17. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
18. Benachbarte Gemeinden: Offenberg, Stephansposching, Niederwinkling

5. Hinweise

C.1 Bodenfunde

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

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).

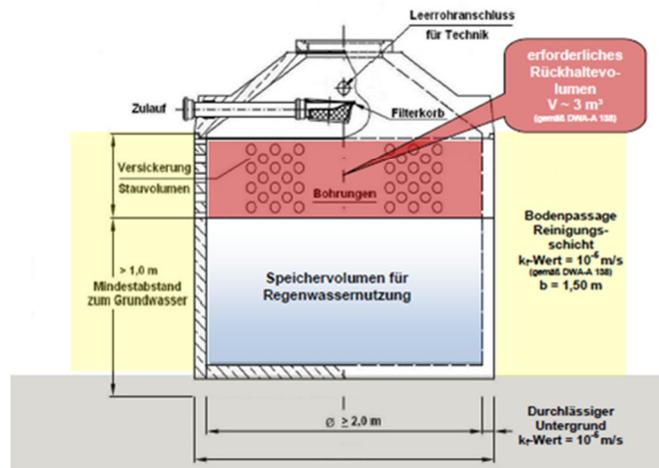
C.2 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen mit mind. 3 cbm Puffervolumen und geeigneten Drosseleinrichtungen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband

möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



Beispiel für eine Retentionszisterne

C.3 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 Nachbargrundstück 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 genutztem 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.

C.4 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Felderschließungswege sind für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten. Bepflanzungen sind ohne Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durchzuführen (Beachtung der entspr. Grenzabstände).

Eine mögliche Staubentwicklung und Steinschlag durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und Benutzung der Wege ist hinzunehmen. Wildschutzzäune sollten mit mindestens 2 m Abstand zu Grundstücksgrenzen und Feldwegen errichtet werden.

Eine regelmäßige, jährliche Pflege der Flächen hat zu erfolgen, sodass das Aussamen eventueller landwirtschaftlicher Beikräuter und die damit verbundene negative Beein-

trächtigungen der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden. Eine Pflege der Gehölz- und Eingrünungsflächen ist regelmäßig vorzunehmen.

Zur Eindämmung evtl. vermehrt auftretender landwirtschaftlicher Problemkräuter wie z. B. Ackerkratzdistel oder Hirse können auch die seitlichen Sukzessionsstreifen auf evtl. betroffenen Teilbereichen häufiger als 1x/Jahr gemäht werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung und Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

~~Die Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf während und nach den Baumaßnahmen nicht eingeschränkt sein. Vor Beginn der anfallenden Bauarbeiten ist eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern zu empfehlen. Es ist zu gewährleisten, dass weder durch Baumaßnahmen noch durch geschaffene Grünflächen Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen. Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Steinschlag, Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadensersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.~~

C. 5 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 in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

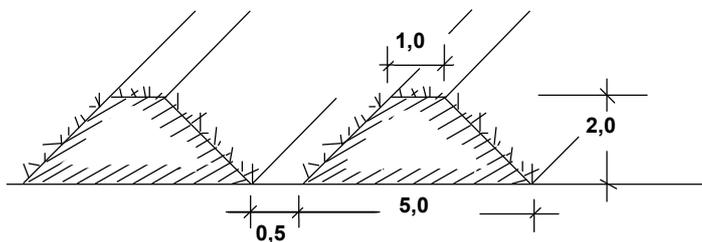
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C. 6 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Breitenhausen bei der Kirche.

C. 7 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird zudem 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 Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es muss darüber hinaus mit hohen Grundwasserständen bis über Geländeoberkante und Druckhöhen bis ca. 317,10 m ü. NHN gerechnet werden. Im Falle von Bodenverbesserungsmaßnahmen ist drückendes Grundwasser zu berücksichtigen. Falls Maßnahmen in den Grundwasserbereich hineinreichen ist eine Bohranzeige bzw. ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall 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 werden. 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 Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. 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.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mit-

tels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist jedem Bauwerber zur dringenden Beachtung auszuhändigen.

C. 8 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. 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 ist dem Schutzbereich angepasst.

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 Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungs-

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

Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.