

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
„MD NEUSLING“  
[13a Bebauungsplan der Innenentwicklung]**

**GEMEINDE WALLERFING  
BEGRÜNDUNG**

**Träger der Planungshoheit:**

Gemeinde Wallerfing in der  
Verwaltungsgemeinschaft Oberpöring  
Niederpöring 23  
94562 Oberpöring



Tel. 09937 / 9505-0  
Fax 09937 / 9505-50

[www.vgem-oberpoering.bayern.de](http://www.vgem-oberpoering.bayern.de)  
[poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de](mailto:poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de)

Wallerfing, den 21.09.2023

---

Hans Eigner [Erster Bürgermeister]

**Bearbeitung:**

**SEIDL & ORTNER**

Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Andreas Ortner  
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752  
Mail: [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

Osterhofen, 21.09.2023

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3	Lage, Größe und Topografie .....	3
1.4	Bauleitplanverfahren.....	4
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	4
3	Entwurf.....	6
3.1	Planungskonzept.....	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Bauweise.....	7
3.4	Erschließung.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	8
4	Immissionsschutz .....	9
5	Grünordnung, Natur und Umwelt .....	10
5.1	Bestandteile der Planung.....	10
5.2	Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
5.3	Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten.....	10
5.4	Ziele der Grünordnung .....	11
5.5	Maßnahmen.....	11
5.6	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	12
5.7	Bestandsaufnahme .....	12
5.8	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	13
5.9	Schutzgebiete, biotopkartierte Flächen .....	13
5.10	Schutzgut Boden.....	13
5.11	Schutzgut Wasser.....	13
5.12	Schutzgut Klima und Luft .....	14
5.13	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	14
5.14	Schutzgut Mensch .....	14
5.15	Kultur- und Sachgüter .....	14
5.16	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planungen.....	15
6	Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	15
7	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	16

### Anlage:

Anlage 1 Schalltechnische Voruntersuchung

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wallerfing beabsichtigt den Neubau eines Dorfhauses mit integriertem Feuerwehrgerätehaus auf den Flur-Nr. 35, 35/5, 438 und 439 in der Gemarkung Neusling. Parallel hierzu entstehen vier Wohnbauparzellen zur Deckung der örtlichen Nachfrage in Neusling. Mit der Ausweisung einer Bauparzelle für das geplante Feuerwehrgeräte- / Dorfhaus und den vier Bauparzellen können Innenbereichsflächen aktiviert und die Siedlungsflächen in Neusling abgerundet werden.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Ausweisung des Dorfgebiets Neusling 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 bzw. berichtigt 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 Dorfgebiet 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 nachfolgender Bauvorhaben.

## 1.3 Lage, Größe und Topografie

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Neusling und weist einen Flächenumfang von 0,6 ha auf:

- Flur-Nr. 35/5 TF
- Flur-Nr. 35 TF
- Flur-Nr. 37 TF
- Flur-Nr. 439
- Flur-Nr. 438
- Flur-Nr. 91 TF

Südlich, östlich und nördlich wird der Geltungsbereich von Siedlungsflächen des Ortsteils Neusling umschlossen, im Westen wird er von der Staatsstraße St 2124 [Plattlinger Str.] begrenzt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind relativ eben, jedoch liegen sie etwas tiefer als die vorbeiführende Staatsstraße.

## 1.4 Bauleitplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB der Innenentwicklung. Er unterscheidet sich von regulären Bebauungsplänen darin, dass er zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt wird. Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im beschleunigten Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erleichtert (vgl. § 13 Abs. 2).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

In den Flächen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, d.h. bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits von der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Dorfgebiet dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt Deckblatt zum Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren werden die Flächen im Bereich des Dorfhauses und der Feuerwehr zukünftig als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen bedarf es keiner Berichtigung.

## 3 Entwurf

### 3.1 Planungskonzept



Abbildung 3: Ausschnitt BBP

Das Baugebiet wird über eine ringförmige Stichstraße erschlossen, die im Bereich des vorgesehenen Parkplatzes für das Feuerwehrgeräte- / Dorfhaus endet. Die Parzelle 3 erhält zudem einen privaten Stichweg. An der St 2124 ist eine Abbaupermissionszone von 10 m ab Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ferner ist entsprechend auf das dargestellte Sichtfeld zu achten.

Dieses ist ebenfalls von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Im Bereich der Bauparzellen sind zeichnerisch Baufenster und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Gebäudestellung ist unter Berücksichtigung der Baufenster und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen frei wählbar. Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung.

Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Entlang der Staatsstraße soll zudem ein Geh- und Radweg entstehen, dieser befindet sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen. Hier werden im Speziellen Gebäude und Einrichtungen die kulturellen Zwecken dienen und für die Feuerwehr errichtet.

Nicht zugelassen werden nach § 5 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Die max. zulässige GRZ beträgt 0,4.

### **3.3 Bauweise**

Die Gebäude und Nebengebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 [2] BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Errichtet werden dürfen Einzelhäuser.

Damit entspricht die zulässige Bauweise der Bebauung in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einmalig untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Anbauverbotszone [Bereich zwischen Fahrbahnrand und 10 m Abstand].

### **3.4 Erschließung**

Eine verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebiets bzw. die Erschließung des dringend erforderlichen Feuerwehrgeräte- / Dorfhauses kann nur über die vorbeiführende Staatsstraße St 2124 erfolgen. Vorabstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Passau sowie der unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Deggendorf fanden im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits statt.

Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung des Baugebiets wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Dieser regelt im Wesentlichen die Erschließung des Gebiets über eine Zufahrt von der St 2124 aus. Freizuhaltende Sichtdreiecke / Sichtfeld werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Das freizuhaltende Sichtfeld weist eine Schenkellänge von 110 m

beidseitig von der Zufahrt gemessen auf. Zudem wird eine Anbauverbotszone von 10 m gemessen ab befestigten Fahrbahnrand in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau definiert.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird das Versetzen des Ortsschildes in Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf und somit die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h angestrebt.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Die erforderlichen Leitungen sowie ggf. eine Trafostation müssen für das Baugebiet noch erstellt werden. In den Erschließungsstraßen sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

#### Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung in Wallerfing ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die häusliche Schmutzwasserentsorgung ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten und kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage in Neusling abgeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Aufgrund der Standortverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Bauparzellen nur bedingt möglich, deshalb ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf jeder privaten Bauparzelle eine mindestens 6 m<sup>3</sup> große Pufferzisterne vorzusehen. Als Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist eine geregelte Drosselung mit 1 l/s einzubauen. Im Bereich des Gebäudes / Einrichtung für den Allgemeinbedarf ist eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser geplant. Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern ebenfalls in die Versickerungsmulden.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen jedoch ausgeschlossen werden.

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht negativ verändert werden.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen rechtzeitig am Straßenrand bereitzustellen.

#### Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Entnahme des erforderlichen Löschwassers aus dem angrenzenden Graben gewährleistet. Zudem wird im Bereich des neuen Feuerwehrgerätehauses ein Hydrant errichtet.



Die Erschließungsstraße ist in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen usw.“ ist zu achten.

## 4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Schallschutzes für die Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die zu untersuchende Bebauung kann entsprechend der umliegenden und vorhandenen Bebauung als „Dorfgebiet“ gewertet werden.

Dorf-/Mischgebiet (MD/MI):	tags	nachts
	06:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr
	60 dB[A]	50 dB[A]

### Verkehrslärm

Im Rahmen einer Schalltechnischen Voruntersuchung (Anlage 1) durch das Architekturbüro SEIDL & ORTNER vom 21.09.2023 wurden geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm ermittelt. Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen wird empfohlen, auf eine optimierte Grundriss- und Gebäudeorientierung zur Staatsstraße St2124 zu achten. Aufenthaltsräume im Freien sollten im Bereich der straßenabgewandten Grundstücksflächen vorgesehen werden.

### Gewerbegeräuschemissionen

Nord-östlich des Geltungsbereiches grenzt der gemeindliche Bauhof an. Der Bauhof orientiert sich in Richtung Osten und somit nicht in Richtung des ausgewiesenen Baugebiets. Schädliche Einwirkungen ausgehend vom Bauhof sind nicht zu erwarten.

Das Dorfhaus innerhalb des Geltungsbereiches wird überwiegend tagsüber für Veranstaltungen zur Erwachsenenbildung und Inklusion sowie zur Betreuung von Senioren bzw. als Seniorentreff genutzt. Ferner sollen die Räumlichkeiten für Beratungen der Bürger oder für Serviceleistungen durch Banken genutzt werden. Das Feuerwehrgerätehaus wird ausschließlich zu Übungs-, Schulungs- und Einsatzzwecken genutzt. Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung im Umfeld zum Feuerwehrgeräte-/Dorfhauses sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Wohnnutzung auf den Bauhof oder auf das Dorfhaus/Feuerwehrgerätehaus sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die oben genannten Nutzungen können ebenfalls unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe / Nutzungszeiten ausgeschlossen werden.

Vorbelastungen auf die geplanten Bauparzellen sind zudem durch die vorhandene westlich vorbeiführende Staatsstraße St2124.

Detaillierte Untersuchungsergebnisse können der Anlage 1 entnommen werden.

## 5 Grünordnung, Natur und Umwelt

### 5.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten, vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

### 5.2 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

#### Allgemein

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG ab.

Eine kurze Einschätzung der Änderung der bestehenden Nutzung als Intensivgrünland zu Wohnbauflächen ergibt, dass durch die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung und damit der Eingriffsminimierung, kein weiterer Kompensationsbedarf gegeben ist.

### 5.3 Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Im Zuge der vorliegenden Relevanzprüfung wird abgeschätzt, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Da die für das Baugebiet vorgesehene Fläche überwiegend intensiv als Grünland genutzt wird, kann eine unmittelbare Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von vorneherein ausgeschlossen werden. Bei einer Teilfläche des Geltungsbereiches handelt es sich um einen strukturarmen Privatgarten mit jungen bis mittleren Gehölzbestand.

Indirekt betroffen sein können trotzdem aber beispielsweise prüfungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten mit Quartieren bzw. Brutplätzen in den benachbarten Gehölzstrukturen oder Gebäuden, indem sie durch das geplante Baugebiet gestört werden oder den betroffenen Teil der Feldflur für die Nahrungssuche nutzen. In solchen Fällen würde aber keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit vorliegen, denn es wird weder direkt in bestehende Gehölze mit Nisthöhle oder Gebäude eingegriffen noch werden derartige Habitate indirekt erheblich gestört; denn in Anbetracht der bereits vorhandenen Störungseinflüsse und der Entfernungen zu den künftigen potenziellen Störungsquellen sind keine nachteiligen Wirkungen auf die lokalen Populationen der möglicherweise betroffenen Arten zu prognostizieren. Höchstvorsorglich sind erforderliche Gehölzbeseitigungen jedoch nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Unmittelbar im Bereich des geplanten Baugebiets könnten potenziell allenfalls einige artenschutzrechtlich relevante bodenbrütende Vogelarten der Feldflur als Brutvögel erwartet werden. In Anbetracht der angrenzenden Staatstraße im Westen und der bereits bestehenden Siedlungsflächen im Norden, Süden und Osten sind aber hier im unmittelbar betroffenen Gebiet keine Brutreviere zu erwarten. Dies ist damit zu begründen, dass die typischen Bodenbrüter der offenen Feldflur die Nähe zu Straßen und Siedlungen wegen der davon ausgehenden Störungen meiden. Bei Siedlungen und

Gehölzbeständen kommt außerdem deren Wirkung als Sichtkulissen hinzu, zu denen die meisten Bodenbrüter aufgrund des begrenzten Sichtfelds einen größeren Abstand einhalten.

In Anbetracht der Lage des geplanten Baugebiets zwischen der bestehenden Straße, Siedlungsflächen und Gehölzbeständen kann daher eine Betroffenheit auch der bodenbrütenden Vogelarten mit sehr hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Sollten in der weiteren Umgebung Brutplätze von heimischen Vogelarten liegen, die alle zu den prüfungsrelevanten europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zählen, sind aufgrund der Entfernungen und der potenziellen Habitataignung keine indirekten Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen dieser Arten führen könnten.

**Abschließend kann im Sinne einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung festgehalten werden, dass mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit einer Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen ist.**

#### **5.4 Ziele der Grünordnung**

- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes
- Erhöhung der Biodiversität
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen

#### **5.5 Maßnahmen**

- Pflanzung von einzelnen mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich des Straßenraums
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Verwendung von warm-weißen LED-Leuchten für die Straßen- und Außenbeleuchtung im Bereich der Bauparzellen.
- Vorhandene Gehölze sind soweit baulich möglich, zu erhalten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan die ortstypischen und standortgerechten Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

## 5.6 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. Abs. 7 BauGB (Umweltbelange in der Abwägung) uneingeschränkt weiter.

Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Ferner soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach einer kurzen Darstellung des derzeitigen Zustandes werden diese Einzelaspekte überschlägig abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten.

Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials.

## 5.7 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst intensiv genutzte Grünlandflächen, einen unbefestigten Lagerplatz des bestehenden Bauhofes und Flächen eines Privatgartens mit Gehölzbestand.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist relativ eben. Südlich, nördlich und östlich schließen vorhandene Siedlungsflächen an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße ST 2124 begrenzt.

Biotopkartierte Flächen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Im südlichen Geltungsbereich (Parzelle 2 und 3) kommen Gehölze vor.

### 5.8 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Bestandsgehölze sowie zu pflanzende Bäume dargestellt.

### 5.9 Schutzgebiete, biotopkartierte Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im näheren Umgriff zum Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete oder biotopkartierte Flächen vorhanden. Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt liegen ebenfalls nicht vor.

### 5.10 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern kommen innerhalb des Geltungsbereiches Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus [skelettführendem] Schluff bis Lehm, selten aus Ton [Talsediment] sowie überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss] vor.

Im Bereich der Verkehrsflächen sowie innerhalb der Baufenster / Flächen für Nebengebäude kommt es zu einer Überbauung und Versiegelung des Schutzgutes Boden.

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie die Festsetzung zur Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich der Garagenzufahrten und Stellplätze werden mögliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert.

### 5.11 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Aufgrund der Standortverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Bauparzellen nur bedingt möglich, deshalb ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf jeder privaten Bauparzelle eine mindestens 6 m<sup>3</sup> große Pufferzisterne vorzusehen. Als Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist eine geregelte Drosselung mit 1 l/s einzubauen. Im Bereich des Gebäudes / Einrichtung für den Allgemeinbedarf ist eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen.

### 5.12 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich besteht aus Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion (Grünland, Mischnutzung). Es kommen jedoch keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen vor.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Zu erwartende Versiegelung und Überbauung von Flächen tragen zur Verstärkung der Wärmeeinstrahlung und -speicherung sowie zur Reduzierung der Verdunstung und Abkühlung bei.

Entsprechende Pflanzgebote tragen demgegenüber zur Beschattung, Filterung, Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub>-Bindung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung bei.

### 5.13 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen, um eine unbefestigte Lagerfläche des örtlichen Bauhofes sowie um einen Privatgarten mit Gehölzbestand. Eine anthropogene Vorbelastung der Flächen ist vorhanden.

Insgesamt besitzt das Schutzgut Landschaftsbild eine **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch festgesetzte Pflanzgebote und einer entsprechenden Gestaltung der öffentlichen / halböffentlichen Grünflächen am Dorfhaus / Feuerwehrgerätehaus erfährt das Schutzgut Landschaftsbild eine gewisse Aufwertung.

### 5.14 Schutzgut Mensch

In der unmittelbaren Umgebung zum Geltungsbereich sind Wohnnutzungen und dörflichen Mischnutzungen (Bauhof, landwirtschaftliche Hofstellen) vorhanden. Die angrenzende Landschaft ist durch Feldwege gut erschlossen. Eine gewisse Vorbelastung des Geltungsbereiches durch die angrenzende Staatsstraße ist gegeben.

Der Geltungsbereich besitzt jedoch nur eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zukünftig für Wohnnutzung und für öffentliche Einrichtungen (Dorfhaus) genutzt. Das Wohnumfeld wird durch Pflanzgebote aufgewertet.

### 5.15 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Bau- oder Bodendenkmäler und Ensembles vor. Jedoch wird das süd-westliche Eck (Flur-Nr. 37) des Geltungsbereiches vom Bodendenkmal (D-2-7343-0297) berührt. Eine Betroffenheit des restlichen Geltungsbereiches kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Den Baumaßnahmen vorgreifende Sondierungen werden empfohlen.

### 5.16 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planungen

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, so würden weiterhin die intensiv genutzten Grünlandflächen, der Hausgartenbereich und die Lagerfläche des Bauhofes vorherrschen. Das Dorfhaus und das erforderliche Feuerwehrgerätehaus könnten nicht gebaut werden.

## 6 Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- ➔ Im Bereich der Erschließung sowie der Bauflächen werden Grünland und Bereiche des privaten Hausgartens überbaut. Gehölze müssen voraussichtlich im Bereich der Parzelle 2 und 3 beseitigt werden. Die Flächen des Geltungsbereiches werden gestalterisch überformt bzw. neugestaltet und es entstehen Wohngebäude, ein Dorf- und Feuerwehrhaus sowie Erschließungsflächen. Dies bedeutet die Überbauung von Lebensräumen und Freiflächen. Der Versiegelungsgrad wird jedoch durch die festgesetzte GRZ begrenzt. Das Landschafts- und Ortsbild wird städtebaulich zukünftig durch die Gebäude geprägt. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden durch das Vorhaben max. bis zu den festgesetzten Werten [GRZ usw.] beansprucht. Da im Bereich der Parzellen 2 und 3 auch entsprechende Gehölzbestände beseitigt werden müssen, gehen hier auch Biotopstrukturen verloren. Diese werden durch die Pflanzgebote jedoch wieder ausgeglichen. Die Beseitigung sollte nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Ein Störungs- und Schädigungsverbot gemäß §§ 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Weitere artenschutzrechtliche Sachverhalte sind nicht erkennbar. Die naturschutzrechtliche Abhandlung für den vorliegenden Bebauungsplan wird aus bereits angeführten Gründen nicht erforderlich.
- b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- ➔ Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind von der Planung nicht betroffen.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- ➔ Das Vorhaben lässt mit Blick auf die hier zukünftig zulässige Art der Nutzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten, der beabsichtigte Neubau eines Dorfhauses / Feuerwehrgerätehauses sowie zukünftige Wohnhäuser sind mit der Umgebung kompatibel.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- ➔ Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- ➔ Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen gemeindlichen Strukturen bzw. über die ZAW Donau-Wald entsorgt.
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- ➔ Die Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind für das Dorfhaus (Photovoltaik-Anlage auf dem Westdach) sowie sicher auch im Bereich der zukünftigen Wohnbebauungen vorgesehen.
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
  - ➔ Aussagen derartiger Pläne mit konkreten umweltbezogenen Zielaussagen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen
  - ➔ Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
  - ➔ Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a bis d sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
- j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i
  - ➔ Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

## 7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken" [§ 1a (2) BauGB].

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird den Vorgaben entsprochen, da Innenbereichsflächen in Anspruch genommen werden und eine Nachverdichtung erfolgt. Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein. Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.