

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEN UMWELTBERICHT  
„WA SCHLOSSBRÄUWIESE“



GEMEINDE DRACHSELSRIED  
LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 13.08.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Bebauungsplan – und Grünordnungsplan</b> .....	<b>4</b>
I.1 Luftbild.....	4
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	5
I.3 Planungskonzept.....	6
I.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	7
I.4 Beschreibung des Plangebiets.....	7
I.4.1 Lage im Ortszusammenhang.....	7
I.4.2 Gelände.....	7
I.4.3 Erschließung.....	8
I.4.4 Immissionsschutz.....	9
I.5 Textliche Hinweise.....	10
I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmäler.....	10
I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes.....	11
I.5.3 Abfallstoffe.....	11
I.5.4 Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	11
I.5.5 Bodenbearbeitung (Schutz des Oberbodens).....	11
I.5.6 Energieversorgung.....	11
I.5.7 Brandschutz.....	11
I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
I.6 Textliche Festsetzungen.....	11
I.7 Verfahren.....	11
<b>II Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
II.1 Einleitung.....	12
II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	12
II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	12

<b>II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	13
II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm).....	13
II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung) .....	14
II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	15
II.4.4 Schutzgut Boden .....	16
II.4.5 Schutzgut Wasser .....	17
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft.....	18
II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild.....	19
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter .....	19
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter .....	19
II.4.9 Wechselwirkungen.....	20
<b>II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	20
<b>II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	20
II.6.1 Vermeidung und Verringerung.....	20
II.6.2 Ausgleich und Einstufung .....	22
<b>II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	22
<b>II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	22
<b>II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	23
<b>II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	23

I. BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



## I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am 06.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Schlossbräuwiese“ mit integrierter Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr aufzustellen. Über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden.

Anlass der Planung ist, dass bei einer zukünftigen Vergrößerung der Feuerwehr Drachselsried eine Erweiterung am bestehenden Bestandsgebäude nicht mehr möglich ist und daher ein neuer Standort benötigt wird. Mit einer schnellen Anbindung an die Staatsstraße 2132 und der zentralen Lage im Ortskern ist der ausgewiesene Bereich perfekt.

Die Gemeinde Drachselsried beabsichtigt zugleich die Ausweisung von Wohnbauflächen im Südosten von Drachselsried zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Zurzeit liegen der Gemeinde 10 Vormerkungen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Nachgefragt werden vorrangig Baumöglichkeiten am Hauptort Drachselsried, da hier mit Kindergarten, Grundschule, ärztlicher und zahnärztlicher Versorgung sowie Einrichtungen der Nahversorgungen die wesentlichen Infrastrukturangebote vorhanden sind.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Drachselsried über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Drachselsried hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen am Hauptort jedoch von besonderer Bedeutung, da sie die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird der Hauptort aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Die Prüfung der vorhandenen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan am Hauptort Drachselsried und der prognostizierte maßvolle Bedarf an Bauflächen für die kommenden Jahre haben einen Bedarf in einer Größenordnung von ca. 30 Parzellen ergeben. Eine detaillierte Gegenüberstellung des Bedarfs an Wohnfläche mit dem jetzigen Bestand an Grundstücken wird ausführlich in der Begründung des Flächennutzungsplans beschreiben, auf den wir hiermit hinweisen. Um der Entstehung von langjährigen Baulücken entgegen zu wirken verpflichten sich die Grundstücksbesitzer innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes die Bauparzelle mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Das Ergebnis sieht jedoch einen Bedarf, zur Überbrückung der derzeitigen Unterversorgung neue Bauflächen an geeigneter Stelle auszuweisen. Für die Gemeinde Drachselsried ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch ein Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot

im Landkreis Regen, der u. a. durch die erhebliche Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Drachselsried im Landkreis Regen. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 2113; 2115/7; 2115/8 Gemarkung Drachselsried. Die Gesamtfläche beträgt 26.687 qm. Die maximale Ausdehnung beträgt ausgehend von Norden nach Süden ca. 230 m und ca. 180 m von West nach Ost. Das Gelände ist mittel stark von Norden nach Süden geneigt. Die Geländehöhen liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze bei etwa 517 m ü.NN, an der südlichen bei ca. 506 m ü. NN. Das Gelände fällt Richtung Süden ab und bildet zugleich in der Mitte des Geltungsbereiches eine Kehle. Entlang der Hofmark Straße im Osten befindet sich eine steile Böschung.

Die topografische Südlage ist als Wohnstandort sehr attraktiv. Das in südlicher Richtung abfallende Gelände ist für die Schaffung eines gestalterisch ansprechenden Baugebiets sehr geeignet. Es entstehen gefällige und der vorhandenen Topografie gut angepasste Ansichten auf das Baugebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, es entsteht vielmehr eine Aufwertung des zentralen Ortsbereiches. Die Flächen grenzen unmittelbar an den Ortskern von Drachselsried mit seinen wesentlichen Infrastrukturen (Rathaus, Grundschule, Kindergarten, Kirche) und können dadurch gut auf kurzem Weg angebunden werden. Dies wird als besonderer Standortvorteil erachtet. Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortstruktur, die die bestehende Ortsmitte Drachselsried stärkt. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich.

### I.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried zum als „WA Schlossbräuwiese“ ausgewiesen mit einer Gemeinbedarfsfläche am südöstlichen Rand. Die Genehmigung des Gebiets läuft zeitgleich mit der des Bebauungsplans.



Abbildung 1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

## I.3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Baukörper sollen durch eine lockere Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen einen offenen Straßenraum schaffen. Dieser Straßenraum soll durch mögliche offene Vorgärten vor den Häusern als Angerfläche ausgebildet werden. Dadurch ergibt sich eine geschlossene, städtebaulich erwünschte Bebauung sowie eine Abrundung im südöstlichen Bereich der Ortschaft Drachselsried. Die Anordnung und Ausrichtung der Häuser sollen sich an die Höhenlinien und das Gelände angleichen. Die Erschließungsstraße passt sich der vorhandenen Geländestruktur an, es werden steile Abschnitte vermieden. Zugleich werden Auffüllarbeiten durchgeführt, um einen gleichmäßigen Verlauf des Geländes zu erlangen.

Die Ausweisung dieses Gebietes stärkt durch seine örtliche Lage das bestehende Ortszentrum und ermöglicht eine Belebung der Ortsmitte.

Entlang der Staatsstraße ST 2132 bleibt die vorhandene Eingrünung des Plangebietes innerhalb der Anbauverbotszone erhalten. Entlang der Erschließungsstraße Hofmark bleiben ebenfalls die begleitenden Baumpflanzungen bestehen, eine neue Grünfläche zwischen Wohnbebauung und der Feuerwehr mit entsprechender Bepflanzung wird festgesetzt.

## I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Drachselsried im Landkreis Regen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich momentan extensiv genutzte Grünlandflächen sowie drei kartierte Biotop. Es finden sich keinerlei gliedernde Gehölzstrukturen oder sonstige naturschutzfach relevante Elemente innerhalb des Plangebiets, mit drei Ausnahmen:

- Entlang der Staatsstraße ST 2132 befindet sich eine Gehölz- und Sträucherreihe aus heimischen Feldgehölzen
- Entlang der Hofmark in Richtung der Staatsstraße ST 2132 stehen Einzelbäume als Straßenbegleitbegrün
- Zentral innerhalb des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop mit der Nr. 6844-1056

### I.4.2 GELÄNDE

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Norden nach Süden ab. Der höchste Punkt des Bereiches beträgt ca. 517 m über NN.

### I.4.3 ERSCHLIEßUNG

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt ortsauwärts über die Hofmark in Richtung Staatsstraße ST 2132. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße. Entlang der Staatsstraße ST 2132 ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie z.B. Hochbauten, Auffüllungen, Abgrabungen, Parkplätzen oder Regenrückhaltebecken, in einem Abstand von 20,0 m, gemessen ab dem bituminösen Fahrbahnrand unzulässig (§ 9 Absatz 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB).

#### Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

#### Oberflächenwasserentsorgung

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes)

Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind meldepflichtig. Außerdem ist zu beachten, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz haben.

#### Regenrückhaltebecken

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) wird über die geplanten Regenwasserleitungen innerhalb der Erschließungsstraße bis zur Staatsstraße ST 2132 geführt. Von dort aus wird es im bestehenden Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Kühbach zugeführt. Eine Vergrößerung und mögliche Verschiebung des Regenrückhaltebeckens wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist das DWA-Merkblatt A 117 zu beachten.

#### Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

#### Telekommunikationsnetz

In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

#### Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.



#### I.4.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, steht im Einflussbereich von Straßenlärm, des südwestlich gelegenen Naturbades der Gemeinde sowie von Gewerbeflächen (Schlossbrauerei). Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 2025-2050 V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand August 2020) durchgeführt.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Lärm aus Sport- und Freizeitanlagen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)“ 18.BImSchV:1991 mit Änderung v. 08.09.2019 und für Gewerbelärm die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Die Beurteilung der Verkehrszunahme durch das Planungsgebiet bzw. der Neubau der Straße erfolgt in Anlehnung an die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes 16.BImSchV sowie den Entscheid des VGH München urteil vom 16.05.2017, AZ.: 15 N 15.1485.

##### **Einwirkender Verkehrslärm (Straße, Parkplatz)**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts von 55/45 dB(A) bei freier Schallausbreitung überschritten wird. Der um 4 dB(A) erhöhte IGW<sub>16. BImSchV</sub> kann ab der 2. Baureihe entlang der Hofmark bzw. der Staatsstraße eingehalten werden. Die maximale Belastung liegt am kritischen Baufelds, am Tag bei 65 dB(A) und nachts bei 57 dB(A).

Mit Berücksichtigung der Gebäude im Endbauzustand entstehen lärmabgeschirmte Fassaden und somit auch ruhige Außenbereiche. So werden tagsüber und nachts an jedem Baufenster lärmabgewandten Fassade erreicht an denen der ORW<sub>DIN 18005</sub> bzw. der IGB<sub>16. BImSchV</sub> eingehalten werden kann.

Ein Abrücken der Bebauung ist auf Grund der flächigen Überschreitung nicht zielführend und aktive Schallschutzmaßnahmen stehen im Verhältnis zum Schutzzweck.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden bauliche Schallschutzmaßnahmen „architektonische selbsthilfe2 in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen.

##### **Einwirkende Sport- und Freizeitanlage**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im gesamtem Geltungsbereich des B-Plans eingehalten werden können. Durch die Emissionen des Naturbades ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Plangebiet zu rechnen.

### **Einwirkendes Gewerbe**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit dem gewählten Ansatz mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet am Bauraum 1 zu rechnen ist.

Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz des genehmigten Betriebs der Schlossbrauerei werden für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden von Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

### **Verkehrszunahme außerhalb des B-Plans / Neubau Straße**

Durch das Vorhaben bzw. den Neubau der Erschließungsstraße wird es zu einer Verkehrszunahme kommen. Der Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet wird nicht überschritten bei gleichzeitiger Zunahme von +3 dB(A). Ein abwägungsbeachtlicher Sachverhalt liegt nicht vor.

### **Feuerwehr**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch eine Feuerwehübung werktags der Immissionsrichtwert TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden kann. Folgendes ist in Bezug auf die Feuerwehr zu beachten:

- Der Übungsbetrieb der Feuerwehr findet tagsüber statt und endet so, dass ab 22:00 Uhr kein Parkplatzverkehr stattfindet.
- Auf dem Freigelände der Feuerwehr sind keine mechanischen Tätigkeiten zugelassen (z.B. flexen und dengeln während einer Übung).

Die Maßnahme können im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.

## **I.5 TEXTLICHE HINWEISE**

### **I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes  
Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.
- I.5.3 Abfallstoffe  
Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.
- I.5.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen  
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- I.5.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens  
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.
- I.5.6 Energieversorgung  
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.
- I.5.7 Brandschutz  
Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.
- I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  
Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.
- I.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.
- I.7 VERFAHREN**  
Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan

## **II. UMWELTBERICHT**

### **II.1 EINLEITUNG**

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS**

Die Gemeinde Drachselsried plant das Gemeindegebiet, um eine Wohnbaufläche nahe dem Ortskern zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen. Zugleich soll eine Gemeinbedarfsfläche für die ansässige Feuerwehr entstehen. Zur genauen Vorhabensbeschreibung wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

### **II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG**

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden noch der Landschaftsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

Durch die bestehende extensive Nutzung der Fläche des Planungsgebietes als Wiesenfläche und durch das Vorhandensein eines Biotops kann keine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange werden somit berührt.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regen (ABSP 2006)**

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet „Arber-Kaitersberg-Massiv“. Dabei wird unter anderen eine naturnahe Bewirtschaftung der ausgedehnten Wälder einschließlich Verjüngung von Nadelholzreinbeständen (Ausnahme: natürliche Fichtenwälder) hin zu Mischbeständen, insbesondere im Einzugsbereich der Bäche zur Entschärfung der Versauerungsproblematik als Ziel gesetzt.

Als weiteres Ziel dieses Schwerpunktgebiets wird auf den Erhalt der großen Waldgebiete in der Untereinheit als Lebensräume von „Waldarten“ mit größeren Raumansprüchen, z.B. Luchs Wert gelegt. Waldfreie Standorte, wie Schachten, Felsen und Blockschutthalden sollen erhalten bleiben, sowie durchgängige und ungestörte Quellbäche, Quellen und Quellmoore.

Das zu beplanende Gebiet liegt in einem landkreisübergreifenden Schwerpunktgebiet des Naturschutzes, das sich weitere Ziele und Maßnahmen gesteckt hat.

## **II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

### **II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)**

#### Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Flächen derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt wurden.

Das Baugebiet ist durch den Verkehrslärm, der im Süden angrenzenden St 2132 vorbelastet. Aufgrund der guten Einbindung des Vorhabens in die Landschaftsstruktur sowie die geplanten Maßnahmen mit Hilfe eines Immissionsschutzgutachten ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf eine Lärmbelastung zu rechnen. Die Positionierung des neuen Feuerwehrhauses als Lärmschutzriegel als positive Maßnahme soll gegen den Lärm helfen. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Brauerei und ein öffentlich zugänglicher Badeweiher, von denen aber eine geringere Lärmbelastung ausgeht.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umgebenden Wohnbebauungen wird es nicht erheblich geben, obwohl die zentrumsnahe Verbindung vorhanden ist, liegt das Gebiet am Ortseingang.

Durch die interne Erschließung werden die zukünftigen Bewohner einer geringen Lärmbelastung ausgesetzt. Durch die Tatsache geschuldet, dass in der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche eine Feuerwehr geplant ist, wird kurzzeitig bei den alle zwei Wochen stattfindenden Übungen Lärm entstehen. Dem wird mit der Ausrichtung des Gebäudes nach Süden, zur Ortseinfahrt entgegengewirkt.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Gering	Mittel	Gering

II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner und werten somit diese Kategorie auf.

Für die Erholung der Besucher des nahegelegenen Badeweiher gibt es keine negativen Auswirkungen, da die hochgewachsenen Bäume an beiden Straßenseiten sorgen, dass der Lärm abgefangen wird. Das Tempolimit von 70 km/h auf diesen Straßenabschnitt trägt zusätzlich positiv bei.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der bestehenden Bepflanzung entlang der St 2132.

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald mit der Nr. NDB-04 liegt in der Nähe des neuen Wohngebiets an der gegenüberliegenden Straßenseite der ST2132.

Im beplanenden Gebiet befindet sich ein Biotop mit der Biotopnummer 6844-1056-000. Der Typ wird als Seggen – oder binsenreiche Nasswiese, Sümpfe beschrieben und besitzt 80 % schutzbedürftige Fläche nach § 30 BNatSchG und Art 23 BayNatSchG. Ein potentieller Schutz und ein Schutz nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG ist nicht vorhanden.

In der Anbauverbotszone liegen zwei weitere Biotop, die aber durch die Planung nicht berührt werden. Das zweite Biotop besitzt die Nummer 6844-0011-004 und charakterisiert den Kühbach mit Begleitgehölze, der nördlich in Blachendorf entspringt. Der geschätzte Prozentteil der Fläche mit potentiell Schutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG beträgt 100 %. Weiter existieren geschützte Flächenanteile nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG.

Das dritte Biotop mit der Nummer 6844-1025-000, das direkt an das zweite angrenzt beschreibt ein artenreiches extensives Feuchtgrünland in der Talaue des Kühbachs. Nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG liegen geschützte Flächenanteile vor.

Der südlich verlaufende Bach und dessen Uferbegleitgehölze und Bäume bleiben durch die Planung unberührt. Die Beeinträchtigung der Lebensgrundlage für sämtliche Tiergruppen ist somit nicht zu erwarten.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Die Nasswiese südlich von Drachselsried liegt inmitten der geplanten Wohnbaufläche und muss dadurch entfernt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zusätzlich zu umfangreichen Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Für das wegfallende Biotop wird eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die weiteren Biotop und die Bepflanzung innerhalb der Anbauverbotszone bleiben bestehen.

##### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung soweit bestehen bleiben und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entweder in den privaten Gärten oder an der Feuerwehr entstehen, werden die Auswirkungen gering ausfallen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Hoch	Gering	Gering	Mittel

II.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.

Im Untersuchungsgebiet liegen laut Bodenkarte Bayern (M 1:25.000) im Süden Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführenden) Schluff bis Lehm, selten aus Ton vor. Im Norden sind fast ausschließlich Böden aus Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.



Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

II.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und im betrachtenden Gebiet sind ausschließlich Kleingewässer oder Nasswiesen gegeben, die als Biotop kartiert und unter Punkt Schutzgut Arten und Biotope behandelt wurden.

Als Oberflächengewässer befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Kühbach.

Baubedingte Auswirkungen:

Der Kühbach bleibt bei diesem Vorhaben unberührt, jedoch muss bei der Bauphase geachtet werden das ausreichende Schutzmaßnahmen vor wild abfließenden Oberflächenwasser getroffen werden.

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 950–1050 mm.

Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar. Durch die Gehölflächen im Süden erfolgt eine Reduzierung der Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der offenen und an die Geländehöhen angepasste, staffelweise Bebauung weiterhin möglich.

Die Wohnbebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet.

Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, dh. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich direkt nördlich der St 2132 und grenzt an die bereits vorhandene Dorfstruktur an und liegt ca. 100 m vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ entfernt.

Kartierte Biotope und Bepflanzungen sind im Planungsgebiet vorhanden, die insofern möglich, erhalten bleiben. Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes. Momentan bestehen die Flächen des Planungsgebietes aus extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und tragen nur wesentlich positiv zum Landschaftsbild bei.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Durch die im Norden gelegene St 2132 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

##### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden.

Der Erhalt der großen Gehölzstrukturen an der Staatsstraße und entlang der Hofmark Straße minimieren die Auswirkungen.

##### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

##### Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

#### II.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

#### II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets mit Gemeinbedarfsfläche könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als mittel einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

#### II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

##### II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen des geplanten Wohngebiets mit Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr können angesetzt werden:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festlegung der Lage von Bäumen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

## II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- **Arten- und Lebensräume:**  
Extensiv genutztes Grünland = Kategorie II unterer Wert  
Biotop = Kategorie III mittlerer Wert
- **Boden:** Kategorie II unterer Wert
- **Wasser:** Kategorie I oberer Wert
- **Klima und Luft:** Kategorie I oberer Wert
- **Landschaftsbild:** Kategorie I oberer Wert

Dieses Vorhaben ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (und einer entsprechenden Eingriffsschwere) in Typ B einzuordnen.

Für die Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung (= Kategorie I bis III) ist eine Faktorenspanne von 0,2 bis 3,0 angegeben.

Die Einstufung für das **extensiv genutztes Grünland** erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter der mittleren Kompensationsfaktor von **0,3 in Feld BI** (Gebiete geringer Bedeutung).

Die Einstufung für das **Biotop** erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter der mittleren Kompensationsfaktor von **1,2 in Feld BIII** (Gebiete hoher Bedeutung).

Die Einstufung kann ebenfalls gewählt werden, da aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzung von Pflanzung von Gehölzstrukturen die dauerhafte Sicherung der Ortsrandeingrünung gesichert wird.

#### **Berechnung:**

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 26.687 qm.

Eingriffsfläche des Geltungsbereichs 21.487 qm, davon extensiv genutztes Grünland 18.642,58 qm und Biotop 2.844,42 qm

Eingriffsfläche extensiv genutztes Grünland x 0,30 = Ausgleichsfläche

16.631,03 m<sup>2</sup> x 0,30 = 4.989,31 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche Biotop x 1,2 = Ausgleichsfläche

2.844,42 m<sup>2</sup> x 1,2 = 3.413,30 m<sup>2</sup>

Der gesamt ermittelte Ausgleich von **8.402,61 qm** wird auf der Fl.-Nr. 271/3, Gemarkung Drachselsried erbracht. Wobei 6.267 qm sofort vom Ökokonto abgebucht werden können und die Abbuchung der restlichen 2.135,61 qm noch nachträglich erfolgt.

## **II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN**

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Drachselsried. Ebenso soll ein zentraler Standort für die örtliche Feuerwehr geschaffen werden.

Zurzeit liegen der Gemeinde 30 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Drachselsried über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Drachselsried hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle ist daher nicht relevant.

## **II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

## II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

## II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aktuell läuft parallel das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich. Dieser wird zukünftig als WA mit einer Gemeinbedarfsfläche im Südosten dargestellt. Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Gehölzbestände sind vereinzelt vorhanden. Die Neuplanung verursacht mittlere anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs und die Schaffung eines zentralen Standorts für die örtliche Feuerwehr vor.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Gering	Mittel	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Hoch	Gering	Gering	Mittel
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor