

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT
MD „ASBACH“



GEMEINDE DRACHSELSRIED
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 13.12.2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I Begründung Bebauungsplan | 4 |
| I.1 Luftbild | 4 |
| I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung | 5 |
| I.3 Planungskonzept | 5 |
| I.4 Beschreibung des Plangebiets | 6 |
| I.5 Erschließung | 6 |
| I.6 Hinweise | 7 |
| I.7 Textliche Festsetzungen | 8 |
| I.8 Verfahren | 8 |
| II Umweltbericht | 9 |
| II.1 Einleitung | 9 |
| II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 9 |
| II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung | 9 |
| II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung | 10 |
| II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm) | 10 |
| II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung) | 11 |
| II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume | 12 |
| II.4.4 Schutzgut Boden | 13 |
| II.4.5 Schutzgut Wasser | 14 |
| II.4.6 Schutzgut Klima und Luft | 15 |
| II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild | 16 |
| II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter | 17 |
| II.4.9 Wechselwirkungen | 17 |
| II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 17 |

| | |
|---|-----------|
| II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 18 |
| II.6.1 Vermeidung und Verringerung..... | 18 |
| II.6.2 Ausgleich und Einstufung | 18 |
| II.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken..... | 21 |
| II.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 21 |
| II.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 21 |

I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD

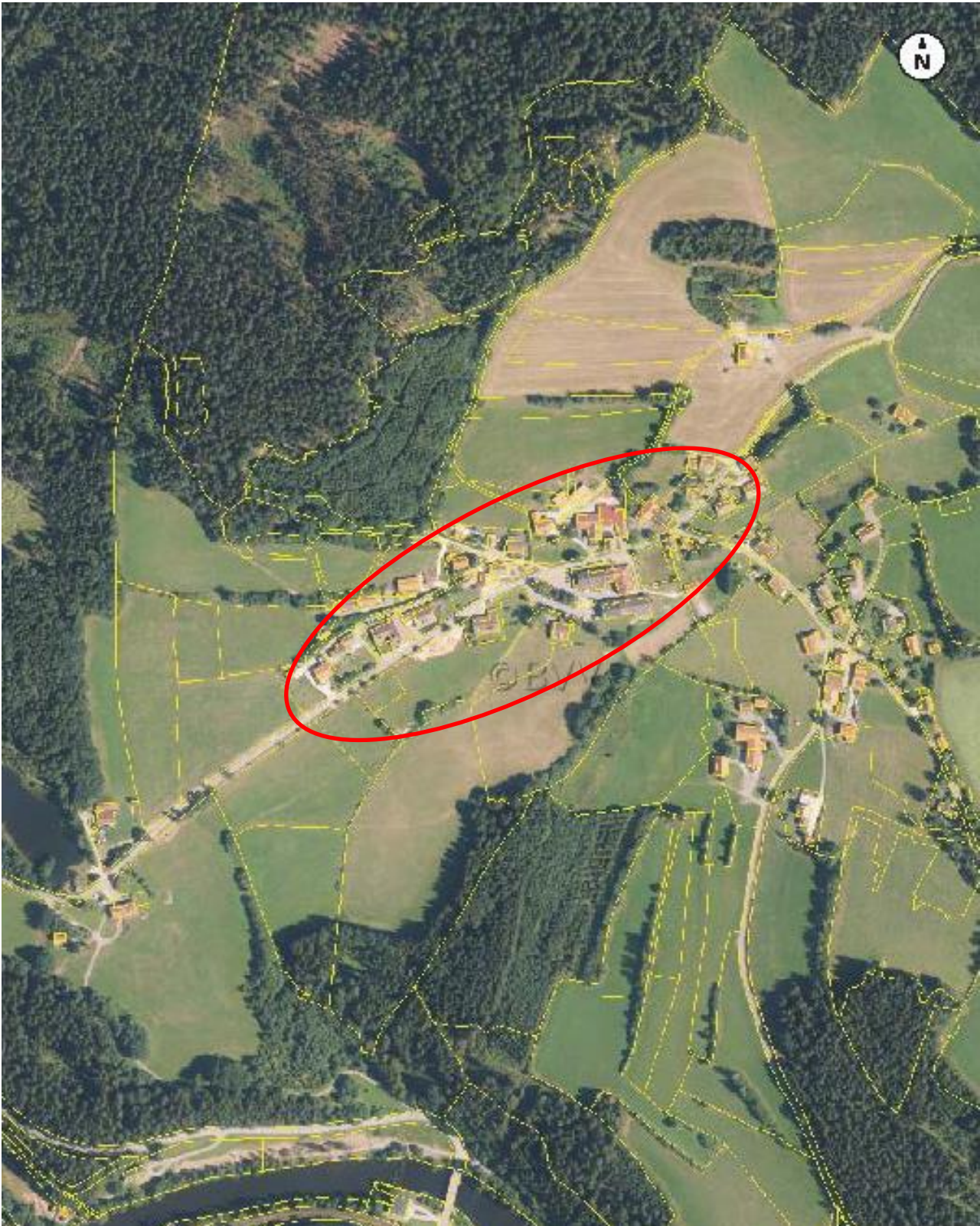


Abbildung 1 Luftbild, aus BayernAtlas

I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am 25.10.2021 beschlossen den Bebauungsplan MD „Asbach“ aufzustellen. Es handelt sich hier um die Flurnummern 494/1; 363; 492/3; 492/4; 492; 491; 373/1; 492/2; 495/2; 373; und der Flurnummer 492/1 der Gemarkung Drachselsried. Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Drachselsried im Ortsteil Asbach.

An das Dorfgebiet (MD) der Ortschaft Asbach sollen im westlichen Bereich zwei Bauflächen auf den Flurnummern 492/3 und 494/1 entlang der Gemeindestraße ergänzt werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung geschaffen. Durch die Erweiterung werden zwei zusätzliche Baugrundstücke zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfs für ortsansässige Baubewerber geschaffen werden. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da der Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst wird. Aufgrund der Erweiterung Richtung Westen wurde in Absprache mit dem Landratsamt festgelegt den Umgriff des Plangebietes größer zu gestalten.

Aus städtebaulicher Sicht wird ein geordneter Abschluss der Ortsentwicklung nach Westen erreicht und festgelegt.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten ohne großen Aufwand möglich.

I.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit der Erweiterung Richtung Westen wurde bereits beschlossen und genehmigt.

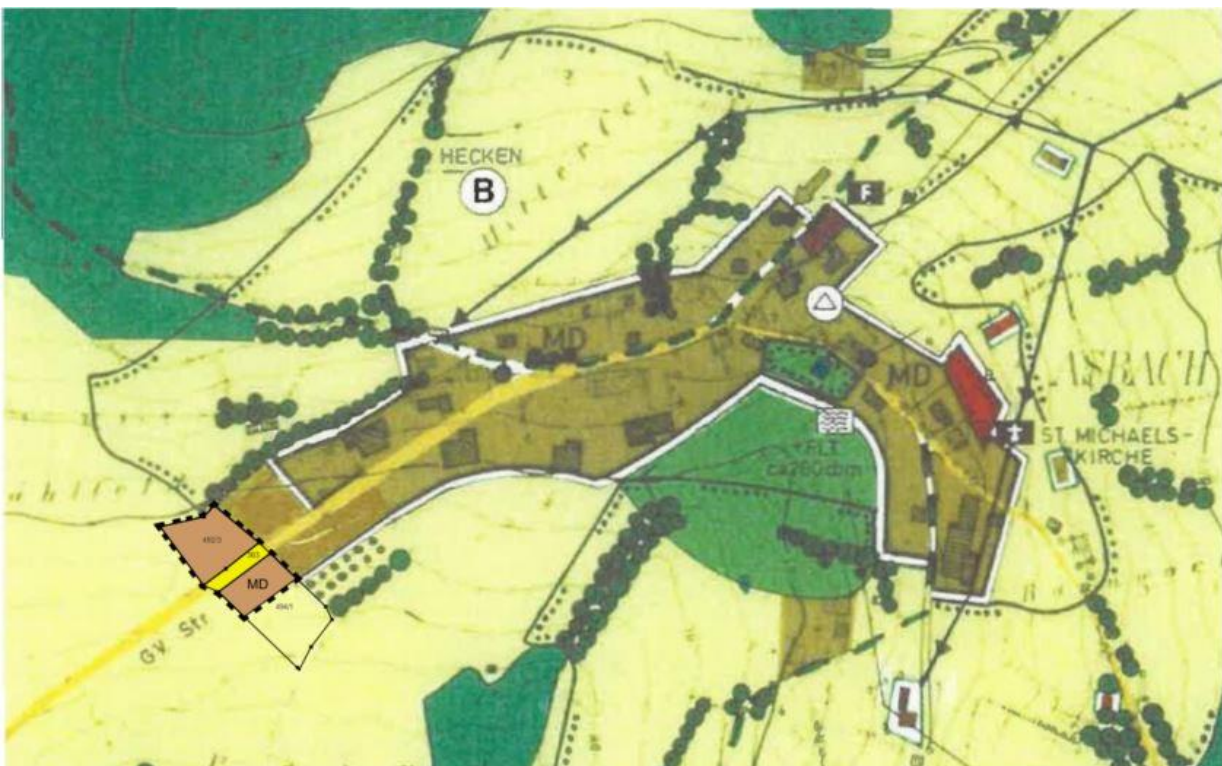


Abbildung 2 Flächennutzungsplan

I.5.1 LAGE

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 16.642 qm, das überwiegend aus Bestandsgebäuden besteht. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Eine Fläche eines Biotops von ca. 35 qm liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs, das aber unberührt bleibt.

Das Gelände steigt Westen nach Süden von max. 487 m ü. NN auf 511 m ü. NN, des Weiteren steigt das Gelände von Süden nach Norden an. Die max. Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nord nach Süd ca. 82 m und von West nach Ost 263 m.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

Die geplanten Baukörper sollen sich der bestehenden Bebauung der Wohnsiedlung Asbach anpassen und als Erweiterung der Siedlung dienen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegung der gleichen Festsetzungen des bestehenden Dorfgebiets erreicht.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich.

Das Ortsbild wird durch die Plangebiet in Anbetracht des Ortsbildes sehr gering beeinträchtigt, aber durch die geplante Randeingrünung in die Landschaft eingebettet.

I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt über 3 km südlich entfernt vom Ortskern Drachselsried an der Ortsstraße Asbach. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.

Flächenumgriff

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

| | |
|--|---|
| Geltungsbereich: | ca. 16.642 m ² = 1,66 ha = 100 % |
| - Erschließung: | ca. 3.744 m ² = 0,37 ha = 22,5 % |
| - Bereits bebaute Fläche | ca. 7.089 m ² = 0,70 ha = 42,6 % |
| - Randeingrünung | ca. 264 m ² = 0,03 ha = 1,6 % |
| <hr/> | |
| Sodass als Bebaubare Fläche übrig bleibt | ca. 5.545 m ² = 0,55 ha = 33,3 % |

I.5 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende Dorfstraße in Asbach.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet und erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss der Bauflächen ist über den bestehenden Schmutzwasserableitungskanal mit Pumpwerk bei Bühlhof zur Zellertalkläranlage in Drachselsried gewährleistet.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser kann über bestehende Verrohrungen, die über offene Gräben zum Schwarzen Regen hinführen, nach Gumpenried abgeleitet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

Altlasten

Eine Anwesenheit von Altlasten ist nicht bekannt.

Müllbeseitigung

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

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

I.6 HINWEISE

Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Straßenverkehrslärm

Innerhalb des Dorfgebietes ist aufgrund der Abgeschlossenheit des Ortes Asbach mit geringer Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu rechnen.

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.

Energieversorgung

Die Kabelverlegung ist nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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 Beachtung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

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.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

I.8 VERFAHREN

Siehe beiliegenden 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 Bebauungsplans.

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

An das Dorfgebiet (MD) der Ortschaft Asbach sollen im westlichen Bereich zwei Bauflächen auf den Flurnummern 492/3 und 494/1 entlang der Gemeindestraße ergänzt werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung geschaffen. Durch die Erweiterung werden zwei zusätzliche Baugrundstücke zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfs für ortsansässige Baubewerber geschaffen werden. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da der Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst wird. Aufgrund der Erweiterung Richtung Westen wurde in Absprache mit dem Landratsamt festgelegt den Umgriff des Plangebietes größer zu gestalten.

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

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Planung gehören, beschreibt § 1 Abs. 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.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regen (ABSP 1999)

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 Fläche hatte bisher nur bedingt eine bedeutsame Wichtigkeit für die Erholungsnutzung, da die Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Innerhalb des Dorfgebietes ist aufgrund der Abgeschiedenheit des Ortes Asbach mit geringer Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu rechnen. In unmittelbarer Nähe und im Plangebiet befinden sich zwei Schreinereien, die keinen Einfluss auf die geplante Bebauung haben.



Von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie Geruch, Lärm, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten muss gerechnet werden und sind aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Baubedingte Auswirkungen:

Da die Erschließung durch die bestehende Gemeindestraße erfolgt, sind beispielsweise Erdarbeiten nicht erforderlich, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umgebenden Wohnbebauungen in Bezug auf den zusätzlichen Verkehrslärm wird es nicht geben.

Ergebnis:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|---------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Mensch / Lärm | Gering | Gering | Gering | Gering |

II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebiets bestehen aus einer landwirtschaftlichen Fläche. Das Planungsgebiet hatte dadurch bisher nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch ist der Ortsteil Asbach mit seinen Ferienwohnungen und dem Hotel Fritz ein bekanntes Urlaubsziel.

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 werden die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner dienen und werten somit diese Kategorie auf. Dem Erholungsort Asbach betrifft keine Beeinträchtigung durch die Erweiterung.

Ergebnis:

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

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald hinein. Eine Fläche eines Biotops von ca. 35 qm liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs, das aber unberührt bleibt.



Abbildung 3 Biotopkartierung, aus BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Abtragungen und flächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Die Versiegelung wird auf das nötigste Maß begrenzt und auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Biotop und die bestehende Bepflanzung bleiben bestehen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung soweit bestehen bleibt und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs in den privaten Gärten entstehen, werden die Auswirkungen gering ausfallen. Das

hineinragende Landschaftsschutzgebiet bleibt des Weiteren bestehen, da in der zukünftigen Bebauung dort die Baugrenze verlaufen wird.

Ergebnis:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Arten und Lebensräume | Gering | Gering | Gering | Gering |

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.



Abbildung 4 Übersichtsbodenkarte, aus BayernAtlas

Im Untersuchungsgebiet liegen laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25000) ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort flächig 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. Durch Festlegung der Grundflächenzahl in den Festsetzungen 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 liegen keine Kleingewässer oder Oberflächengewässer vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Bei der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass 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.

Die Fläche ist aufgrund dessen Randlage ein gut durchlüftetes Gebiet. Die betrachteten Flächen verfügen über 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.

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 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 Größe 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 Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Das Landschaftsbild erfährt durch die zusätzliche Bebauung nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes.



Abbildung 5 Landschaftsgebiet Bayerischer Wald, aus BayernAtlas

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.

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 weder der Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

Eine planmäßige Bebauung mit dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes ist in der Regel nicht vereinbar. Daher dürfen Flächennutzungs- und Bebauungspläne grundsätzlich keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet festsetzen. Jedoch aufgrund der geringfügigen Bebauung als Ortsabrundung und das Landschaftsschutzgebiet nur im Randbereich tangiert wird und als Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Landschaftsschutzgebiet darstellt, ist die Maßnahme vertretbar. Bei der Umsetzung des

Bebauungsplanes bleiben das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsbestandteil in ihrer Substanz unberührt.

Das Plangebiet wird so festgelegt, dass das Landschaftsschutzgebiet nicht berührt wird.

Ergebnis:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|-----------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Landschaftsbild | Gering | Gering | Mittel | 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 der Fläche als Dorfgebiet könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären an diesem Standort gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet größer ausfallen, 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 Festsetzung werden in der Bauleitplanung angesetzt:

- 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)
- 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
- 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 I unterer Wert
- **Boden:** Kategorie II unterer Wert
- **Wasser:** Kategorie I unterer Wert
- **Klima und Luft:** Kategorie II unterer Wert
- **Landschaftsbild:** Kategorie II unterer 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 **0,4 in Feld BI** (Gebiete mittlerer 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. 16.642 qm.

Bebaubare Eingriffsfläche des Geltungsbereichs beträgt 5.545 qm.

Eingriffsfläche extensiv genutztes Grünland x 0,40 = Ausgleichsfläche
5.545 qm x 0,40 = ca. 2.181 qm

Der gesamte ermittelte Ausgleich von **2.181 qm** wird intern und auf den umliegenden Flächen nachgewiesen.

II.7 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.8 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.9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Dorfgebiet dar. Gehölzbestände im kartierten Biotop sind vorhanden, bleiben aber von der Planung unberührt. Die Neuplanung verursacht geringe anlagenbedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs im Ortsteil Asbach 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 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 geringen 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 | Gering | Gering |
| Schutzgut Mensch / Erholung | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Schutzgut Arten und Lebensräume | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Schutzgut Boden | Mittel | Mittel | Gering | Mittel |
| Schutzgut Wasser | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Schutzgut Klima und Luft | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Schutzgut Landschaftsbild | Gering | Gering | Mittel | Gering |
| Schutzgut Kultur – und Sachgüter | Liegt nicht vor | Liegt nicht vor | Liegt nicht vor | Liegt nicht vor |