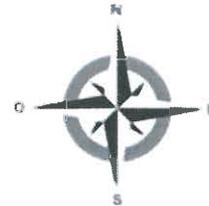




# MARKT UNTERGRIESBACH

## BEBAUUNGSPLAN WA SCHAIBING – BUCHETWEG 2. Erweiterung

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**  
Landkreis: **Passau**  
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



M 1:1000/5000

Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf vom: 27. Januar 2020  
Geändert am: 16. Juni 2020  
Endausfertigung: 13. Oktober 2020

### **Entwurfsverfasser:**

Markt Untergriesbach  
Bauamt  
Markplatz 24  
94107 Untergriesbach  
Tel.: 08593 / 9009-0  
Fax: 08593 / 9009-30  
[hans-peter.lang@untergriesbach.com](mailto:hans-peter.lang@untergriesbach.com)  
[www.untergriesbach.de](http://www.untergriesbach.de)

.....  
Unterschrift  
Markt Untergriesbach  
vertreten durch den  
1. Bürgermeister Hermann Duschl

**BEBAUUNGSPLAN WA SCHAIBING-BUCHETWEG**  
**2. Erweiterung**

**MARKT UNTERGRIESBACH**

Entwurf vom 27.01.2020

Geändert am 16.06.2020

Endausfertigung am 13.10.2020

**MARKT UNTERGRIESBACH**

**LANDKREIS PASSAU**

**INHALT:**

- 1. Begründung und Erläuterung**
- 2. Umweltbericht**
- 3. Plandarstellung**

**PLANGEBIET:**

- Nördlich - Landwirtschaftliche Nutzfläche**
- Östlich - Wohngebiet**
- Südlich - Wohngebiet**
- Westlich - Landwirtschaftliche Nutzfläche**

Planfertiger:

MARKT UNTERGRIESBACH  
BAUAMT  
MARKTPLATZ 24  
94107 UNTERGRIESBACH

TEL: +49 85 93 / 9009 - 0  
FAX: +49 85 93 / 9009 - 30  
[hans-peter.lang@untergriesbach.com](mailto:hans-peter.lang@untergriesbach.com)

## **1. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

### **1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Nachdem derzeit im Ortsteil Schaibing keine Wohnbaugrundstücke für eine Weiterentwicklung der Siedlungstätigkeit mehr zur Verfügung stehen, aber ein erheblicher Bedarf beim Markt Untergriesbach angemeldet ist, hat der Marktgemeinderat Untergriesbach beschlossen, Grundstücksflächen von abgabewilligen Eigentümern zu erwerben und neue Wohnbauflächen auszuweisen.

### **1.2 Auswirkung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

### **1.3 Feststellung der städtebaulichen Situation**

Im Osten grenzt die Kreisstraße PA 24 den Ortskern Schaibing gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet GE-Schaibing ab.

Südlich der in die Ortsmitte führenden Hauptstraße sind neben Ansätzen von gewerblichen Einrichtungen landwirtschaftliche Nutzflächen vorgegeben; aus diesen Flächen sind keine Grundstücke für eine Umnutzung zu Wohnbauflächen zu erhalten. Am nördlichen Ortsrand stehen hinter den dort vorhandenen Wohnbaugebieten für den Schul- und Breitensport genutzten Flächen an.

Dazu sind in diesem Bereich die Flächen für die Erweiterung des Friedhofes geplant. Da der westliche Ortsrand ohne besondere Maßnahmen in Bezug auf eine Eingrünung oder Anpassung an die angrenzenden Strukturen ansteht, erscheint die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich sinnvoll.

Auf der südlichen Seite des Plangebietes grenzt zum Teil bestehende Wohnbebauung und zum Teil landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Um die künftige Wohnbaustruktur in geordneter Weise weiter zu entwickeln, soll dieser Bereich grundsätzlich als Planungsziel für den Markt Untergriesbach als Wohnbauland gesichert werden.

Für die Durchsetzung dieses Planungsziels wird durch den Markt Untergriesbach ein Deckblatt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4, BauNVO aufgestellt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und die Innenentwicklung oder Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ist einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder natürlichen Flächen vorzuziehen.

Der Markt Untergriesbach hat im Rahmen seiner Planung die Ziele dieser Vorschrift geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Neuausweisung von

Bauflächen notwendig ist und auch dem Wohl der Allgemeinheit dient. Im Einzelnen wird dies mit nachfolgenden Argumenten begründet:

- Der Markt Untergriesbach befindet sich derzeit im Aufbau eines Leerstands- und Bauflächenkatasters. Im Zuge der hier erfolgenden Grundlagenermittlungen hat sich gezeigt, dass im Gemeindegebiet Untergriesbach über keine wesentlichen Bauflächen mehr verfügt werden kann. Die noch freien Flächen befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt Untergriesbach aktuell nicht zur Verfügung.
- Im Zuge einer beschlossenen Neufassung des Flächennutzungsplanes für Untergriesbach werden die aktuell ausgewiesenen Bau- und Gewerbeflächen auf ihre Nutzbarkeit geprüft und sofern eine Verfügbarkeit für den Markt Untergriesbach dauerhaft nicht gegeben sein sollte, werden diese Entwicklungspotentiale zugunsten der nun konkret anstehenden Planung herausgenommen.
- Insbesondere im Bereich Schaibing sind keine vorhandenen Bauflächen mehr verfügbar. Im bestehenden WA sind keine Flächen mehr verfügbar bzw. alle Flächen bebaut.
- Der Ortsteil Schaibing ist mit etwa 1.800 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil Untergriesbachs und mit einem großen Entwicklungspotential vieler junger Familien ausgestattet. Hier ist der Markt Untergriesbach bestrebt auch Wohnbauflächen anzubieten.

#### **1.4 Verkehrserschließung**

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Anbindung der geplanten Wohnbauflächen unmittelbar an den Buchetweg sichergestellt.

Der Buchetweg führt direkt zur Ortsmitte.

Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Dorfstraße an die Kreisstraße PA 24 an der Ostseite der Ortschaft Schaibing.

#### **1.5 Spielplätze**

In Schaibing sind Spielmöglichkeiten und der Sportplatz über eine wenig befahrene Gemeindestraße in weniger als 1 km Entfernung zu erreichen. Somit ist eine Schaffung eines weiteren gemeindlichen Spielplatzes nicht notwendig.

#### **1.6 Wasserversorgung**

Durch den Anschluss des Plangebietes an die gemeindeeigene Wasserversorgung des Marktes Untergriesbach sind die Trinkwasserversorgung und dazu der Brandschutz gesichert.

## 1.7 Abwasserbeseitigung

Der gesamte Ortsteil Schaibing ist an die öffentliche Abwasserversorgung mit der Kläranlage im Aubachtal angeschlossen.

Durch ein neues Kanalsystem wird das Schmutzwasser über eine Druckwasserleitung in das vorhandene Schmutzwasser-Kanalsystem eingeleitet und damit ebenfalls in die Kläranlage im Aubachtal abgeführt.

Das Abwasser wird vorab in die Kläranlage Aubachtal und später dann in die ausgebaute Kläranlage Kaindlmühle eingeleitet. Da der gesamte Bereich Schaibing an die Kläranlage im Aubachtal angeschlossen ist, wird bei einer Einleitung der Abwässer aus dem neuen Plangebiet in das Schmutzwasserkanalsammelsystem vor Ort auch künftig sichergestellt, dass diese Abwässer in einer sanierten und neuen Kläranlage in der Kaindlmühle ordnungsgemäß weiterbehandelt werden.

Die Fertigstellung der Anlage ist weitgehend erfolgt und mit der Inbetriebnahme wird noch im Jahr 2020 gerechnet. Zudem ist seitens des Landratsamtes Passau aufgrund des Schadensfalls an der neuen Anlage der uneingeschränkte Betrieb der Kläranlage Aubachtal zugesichert worden.

Entsprechende prüfbare Unterlagen sind durch die Stadt Hauzenberg beim Wasserwirtschaftsamt vorgelegt worden und nach Kenntnis des Marktes auch als zustimmungsfähig bewertet worden.

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem zusammengefasst und über einen Ableitungskanal zum Regenrückhaltebecken zwischen Schaibing und Nebling eingeleitet.

Für das zusätzliche Baugebiet werden die Flächen nochmals überrechnet, ob das vorh. Regenrückhaltebecken ausreichend ist.

**Das Volumen des bestehenden Regenrückhaltebeckens für das Baugebiet „WA Schaibing-Buchetweg“ ist in der ursprünglichen Planung bereits eine mögliche Erweiterung des Bebauungsplanbereichs einkalkuliert worden. Der damals angedachte Erweiterungsbereich umfasste 10 Bauparzellen mit der zugehörigen Erschließungsstraße im Westen des jetzt bestehenden Bebauungsplanbereichs. Da diese Erweiterung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, können die Kapazitäten für die aktuelle 2. Erweiterung auch genutzt werden.**

**Dies wird auch bei der Aktualisierung des Wasserrechts nachgewiesen.**

**Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind**

## **1.8 Elektroversorgung**

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch eine Erweiterung des bereits vorhandenen Versorgungsnetzes des Energieversorgungsunternehmens „bayerischer AG“ sichergestellt.

## **1.9 Telefonanschluss**

Die Telefonanschlüsse durch die „Deutsche Telekom AG“ können in das überregionale Versorgungsnetz der „Deutschen Telekom“ eingebunden werden.

## **1.10 Brandschutz**

Die baulichen Anlagen werden über die geplanten Erschließungsstraßen erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind für die Erschließungsstraßen erfüllt.

## **1.11 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind entsprechend den Vorschriften aus dem Merkblatt NR. 1.9-6 vom 24.09.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft und den Feststellungen in den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 405 entsprechende Löschwassereinrichtungen bereitzustellen.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach BauNVO und einer anzunehmenden kleinen Brandausbreitungsgefahr ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>2</sup>/h bzw. 800 l/min sicherzustellen.

## **1.12 Lärmschutz**

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes aus der näheren Umgebung oder aus dem Plangebiet selbst für die näheren Umgebung ist nicht erkennbar.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Darstellung der Auswirkungen der Planung im Umweltbericht erfolgten auf der Ebene der Aufstellung der vorbenannten Satzung.

## **1.13 Grünordnung**

Im Bebauungsplan sind durch textliche Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzungen und Begrünungen festgelegt.

Die Durchführung dieser Maßnahmen hat zeitnah zu erfolgen.

## **2. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **2.1 Anlass**

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt die Aufstellung eines Deckblattes zum bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) und damit die Möglichkeit für die Weiterentwicklung des Ortsteils Schaibing als Wohnstandort im Bereich des Marktes Untergriesbach zu fördern.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,42 Hektar.

Da nunmehr mit der baulichen Nutzung der im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche durch die geplante Bebauung als Wohnbaugebiet eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

#### **2.1.1 Vorhabenstyp**

##### Art der baulichen Nutzung:

Nach den textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen, sowie nach der Darstellung im Flächennutzungsplan ist nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet geplant.

##### Maß der baulichen Nutzung:

Für die Gebäude im Plangebiet ist die offene Bauweise festgelegt.

Die maximale Geschoszahl ist auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Grundfläche ist die Grundflächenzahl auf den Faktor 0,30 und für die Geschossfläche eine Geschossflächenzahl mit einem Faktor von 0,60 begrenzt.

#### **2.1.2 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Auf Grund der Überprüfung der Planungsgrundlagen kann für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung das Vorgehen im vereinfachten Verfahren angewandt werden.

### **2.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die gesamte Planfläche ist als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland vorhanden.

Es sind keine Flächen vorhanden, die besonders schutzwürdig und deshalb zu sichern wären.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter an Hand dem Vergleich der Liste 1a bis 1c kann eine Einordnung des Ist-Zustandes nach Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, erfolgen. Das Fehlen von Kleinstrukturen und die derzeitige naturferne, intensivlandwirtschaftliche Nutzung lassen auf eine geringe Bedeutung der Schutzgüter schließen, hier mit dem oberen Wert aus Liste 1a.

## **2.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen**

### 2.3.1 Ausgangssituation

Ein Eingriff in die Flächen des Plangebietes in Bezug auf umweltbezogene Belange wird insbesondere durch Versiegelung von Flächen erfolgen, so im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen und der dort geplanten Bebauung. Durch die Nutzung der Flächen mit Teilüberbauung und Teilversiegelung geht ein Teil der Schutzfunktion verloren.

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B zu, d.h. niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad, da eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 also kleiner 0,35, festgesetzt ist.

### 2.3.2 Vermeidungs- / Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können.

In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt.

Neben einer erhöhten Bodenversiegelung ist durch die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage auch das Landschafts- bzw. Siedlungsbild betroffen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung sind deshalb Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes vorgeschrieben (Pflanzpflicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Darüber hinaus wird festgesetzt:

- Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist in den Untergrund bzw. in einen Vorfluter abzuteilen
- Verwendung ausschließlich heimischer Gehölzarten
- Hinweis auf die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen
- Ausschluss nicht zum Naturraum zählender Pflanzenarten
- zur Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für die Fauna sind Sockelmauern unzulässig

## **2.4 Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen**

Die Fläche des Plangebietes umfasst **ca. 0,42 ha**.

Im Hinblick auf die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist eine Zuordnung der Eingriffsschwere und deren Bedeutung der Schutzgüter so festzustellen, dass der Eingriff auf Grund der Planungsgrundlagen einen weiteren Ausgleich nicht erforderlich erscheinen lässt.

## **3. UMWELTBERICHT**

### **3.1 Einleitung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der dargestellten Flächen die vorhandene Bebauung geordnet weiter zu entwickeln.

Um die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele angemessen zu berücksichtigen, werden Eingrünungen im Bebauungsplan dargestellt und durch ein Pflanzgebot entsprechend festgesetzt.

### **3.2 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand im umgeplanten Bereich wird nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen, dargestellt.

Etwa entstehende Veränderungen des Umweltzustandes werden dadurch dokumentiert und bewertet.

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

Da im dargestellten Plangebiet keinerlei sonstige baulichen Nutzungen, die dem Gebietscharakter entgegenwirken, vorhanden sind, können keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Bewohner bzw. auf die Anrainer erkannt werden.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden Immissionsbelastungen aus der Landwirtschaft weiter wie bisher geduldet und es wird sich der Belastungszustand aus den möglichen landwirtschaftlichen Immissionen nicht verändern.

Sonstige Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht zu erkennen.

#### **3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf Grund der im Umfeld intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf.

Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine weitere detaillierte Untersuchung erscheint nicht erforderlich.

#### **3.2.3 Schutzgut Boden**

Der anzutreffende Boden im Plangebiet ist grundsätzlich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt für das Plangebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

#### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus bisher durchgeführten Grabungen nicht an.

Anfallendes Oberflächenwasser sickert auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades der vorhandenen Oberflächen kaum ab.

Das Oberflächenwasser läuft derzeit gedrosselt in einen offenen Straßengraben, der südlich des geplanten Wohnbaugebietes ansteht. Von dort läuft es weiter in einen offenen Wiesengraben ab.

Durch die auf Grund der Planung erforderliche Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet soll dieses Oberflächenwasser durch eine Ableitung über ein Regenrückhaltebecken wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

#### 3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangrundstück ist ohne wesentliche Abstufungen in die Oberflächenstruktur der umliegenden Flächen eingebunden und es sind keinerlei besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

#### 3.2.6 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden.

#### 3.2.7 Schutzgut Landschaft

Derzeit sind die Flächen, an die das Plangrundstück anschließt in sich offen und ohne nennenswerte Eingrünung. Lediglich im Bereich der bebauten Grundstücke sind mit einer kleineren Pflanzung von Obstbäumen Ansätze für eine begrünte Ortsraumgestaltung gegeben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der darin geforderten Ein- und Durchgrünungsverpflichtung kann nunmehr auf der Grundlage der dort aufgestellten Festsetzungen bzw. zeichnerischen Darstellung eine Grundlage für eine Neugestaltung und Aufwertung des Ortsrandes geschaffen werden.

Die Ausbildung qualifizierter Eingrünungsflächen werden durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht.

#### 3.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor.

#### 3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die zu betrachtenden Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen.

Durch die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung in diesem Bereich entstehen keine erkennbaren Abhängigkeiten der unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und der Sicherung eines eingegrünten Ortsrandes durch einen abgrenzenden Pflanzstreifen wird der Übergang in die offene Landschaft verbessert.

#### 3.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei entsprechender Wertung der einzelnen Betrachtungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten sind.

#### 3.2.11 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Maßnahme zu erwarten.

### **3.3 Prognose und die Entwicklung des Umweltschutzzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die neu geplanten Flächen werden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche verbleiben.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### 3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schützenswerte Belange von Tiere und Pflanzen im Plangebiet sind nicht gegeben.

##### Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Pufferung des Oberflächenwasserabflusses wird in gewissem Maße eine Entzerrung des Eintrags in die offenen Ableitungsgräben erreicht.

##### Schutzgut Landschaft

Die umgebende Landschaft wird durch die Planungen nicht belastet.

#### 3.4.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. Weitergehende Anforderungen sind nicht gestellt.

### **3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld bei der Suche nach möglichen Bauflächen geprüft, mit dem Ergebnis, dass eine sinnvolle und für die Zukunft abgesicherte Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Ortsteil Schaibing nur nach Westen hin möglich ist.

### **3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken**

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im Verfahren verwendet.

Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan wurden nicht eingeholt.

Die Wertung bzw. Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit sowie zu den Feststellungen zum Grundwasserstand gehen auf Angaben des Grundstückseigentümers zurück.

### **3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund von Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge von künftigen Baumaßnahmen können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Abteufung des Oberflächenwassers, insbesondere in Bezug auf die Abflussgeschwindigkeit, gewährleistet ist.

Die Wirkungswiese der Abwasserreinigungsanlage ist in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde zu prüfen und zu dokumentieren.

### **3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen die vorhandene Siedlungsstruktur abgesichert, aber auch durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen die künftige Sicherung des Plangebietes erreicht werden.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume von Menschen, Tier oder Pflanze betroffen.

Vor allem durch eine intensive Durchgrünung und der damit erfolgten Schaffung eines eingegrünten Ortsrandes werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

### 3. Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB so zu erlassen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für größere Baugebiete die vereinfachte Vorgehensweise nicht angezeigt ist.

#### 3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen

Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

**Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan<br/>Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung<br/>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung<br/>Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein<br/>Art des Vorhabens:<br/><b>WA</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>   | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein<br/>Art der Maßnahmen:<br/>.....</p>   |
| <p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>  | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein<br/>Art der Maßnahmen:<br/>.....</p>   |
| <p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.<br/>Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.<br/>Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stelplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>  | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein<br/>Art der Maßnahmen:<br/>.....</p> |
| <p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.<br/>Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>  | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p>  |
| <p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.<br/>Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft:<br/>Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein<br/>Art der Maßnahmen:<br/>.....</p> |
| <p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>   |  |