

## GEMEINDE HAIBACH

Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

Flächennutzungsplan  
mit integriertem Landschaftsplan

Deckblatt Nr. 4

MD / WA Bäckeräcker

Festgestellte Fassung vom 23.03.2016

Planung:

Gemeinde Haibach:

**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**  
Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - fon 09961 / 9421 - 0  
fax 09961 / 9421 - 29 ascha@mks-ai.de



Haibach, den 14. MRZ. 2018  
*Schötz*  
.....  
(Schötz, 1. Bürgermeister)



# VERFAHRENSHINWEISE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.09.2009<sup>14</sup> gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

## 2. FRÜHZEITIGE FACHSTELLENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 17.09.2015 mit Schreiben vom 07.10.2015 um Stellungnahme bis zum 16.11.2015 gebeten.

## 3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 17.09.2015 hat in der Zeit vom 16.10.2015 bis 16.11.2015 stattgefunden.

## 4. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.02.2016 bis 15.03.2016 um Stellungnahme gebeten.

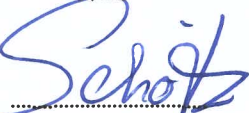
## 5. AUSLEGUNG

Der Entwurf der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2016 bis 15.03.2016 öffentlich ausgelegt.

## 6. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haibach hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2016 die Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2016 festgestellt.

Haibach, den 14. MRZ. 2018



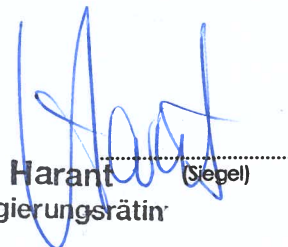
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



## 7. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung mit Bescheid vom 06.02.17 AZ 23-610 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Straubing, den 06.02.17  
Landratsamt Straubing - Bogen

  
Harant (Siegel)  
Regierungsrätin



## 8. AUSFERTIGUNG

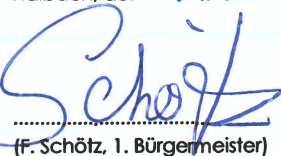
Haibach, den 14. MRZ. 2018

  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)

## 9. BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wurde am 14. MRZ. 2018 gem § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

Haibach, den 14. MRZ. 2018

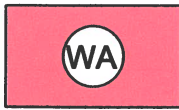
  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



# Änderungen durch Deckblatt Nr. 4:

## LEGENDE

### 1. Bauflächen



Wohngebiet allgemein



Dorfgebiet

### 6. Grünflächen, Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung



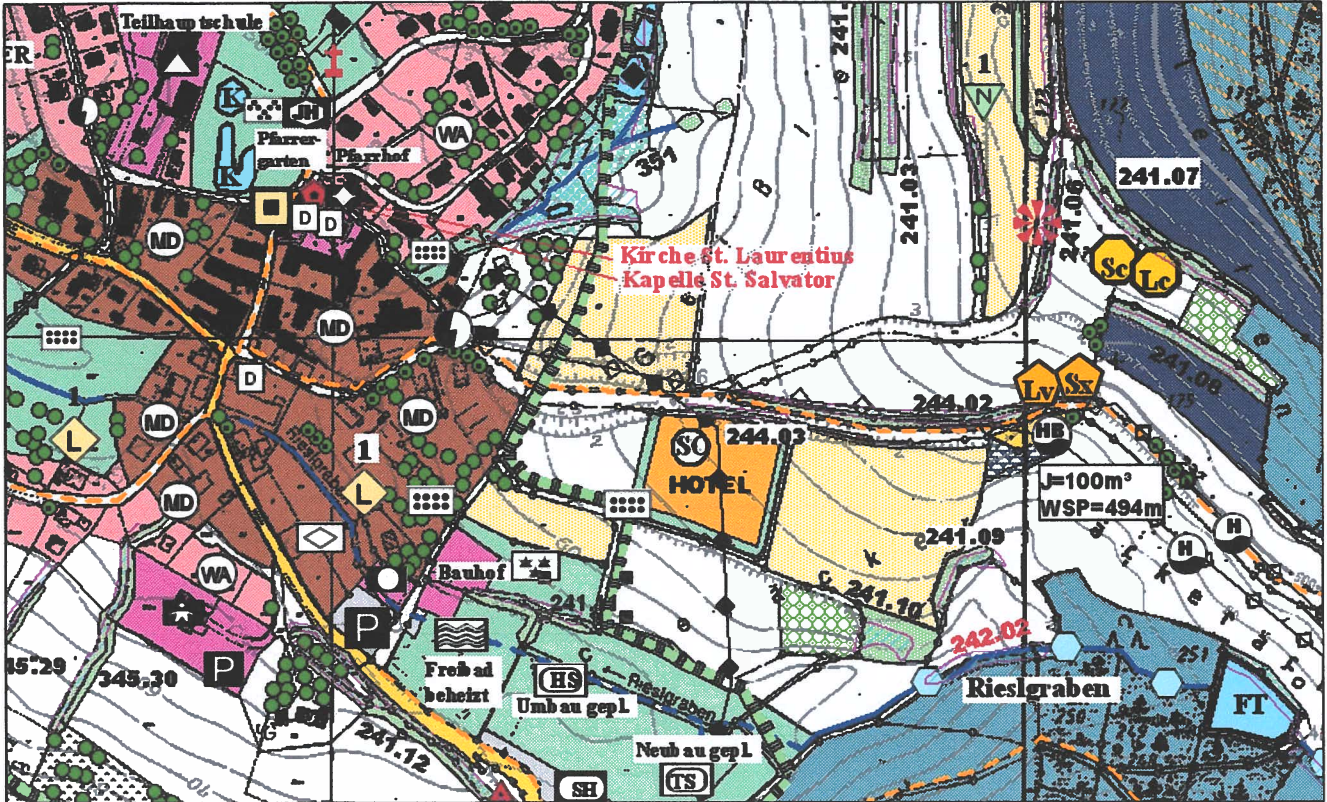
Grünverbindung, Gliederung und Einbindung von Bauflächen

Darstellungen, die durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 4 nicht betroffen sind, gelten weiterhin gemäß dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

# LAGEPLAN 1 ZUM VERFAHREN - BESTAND

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Haibach.

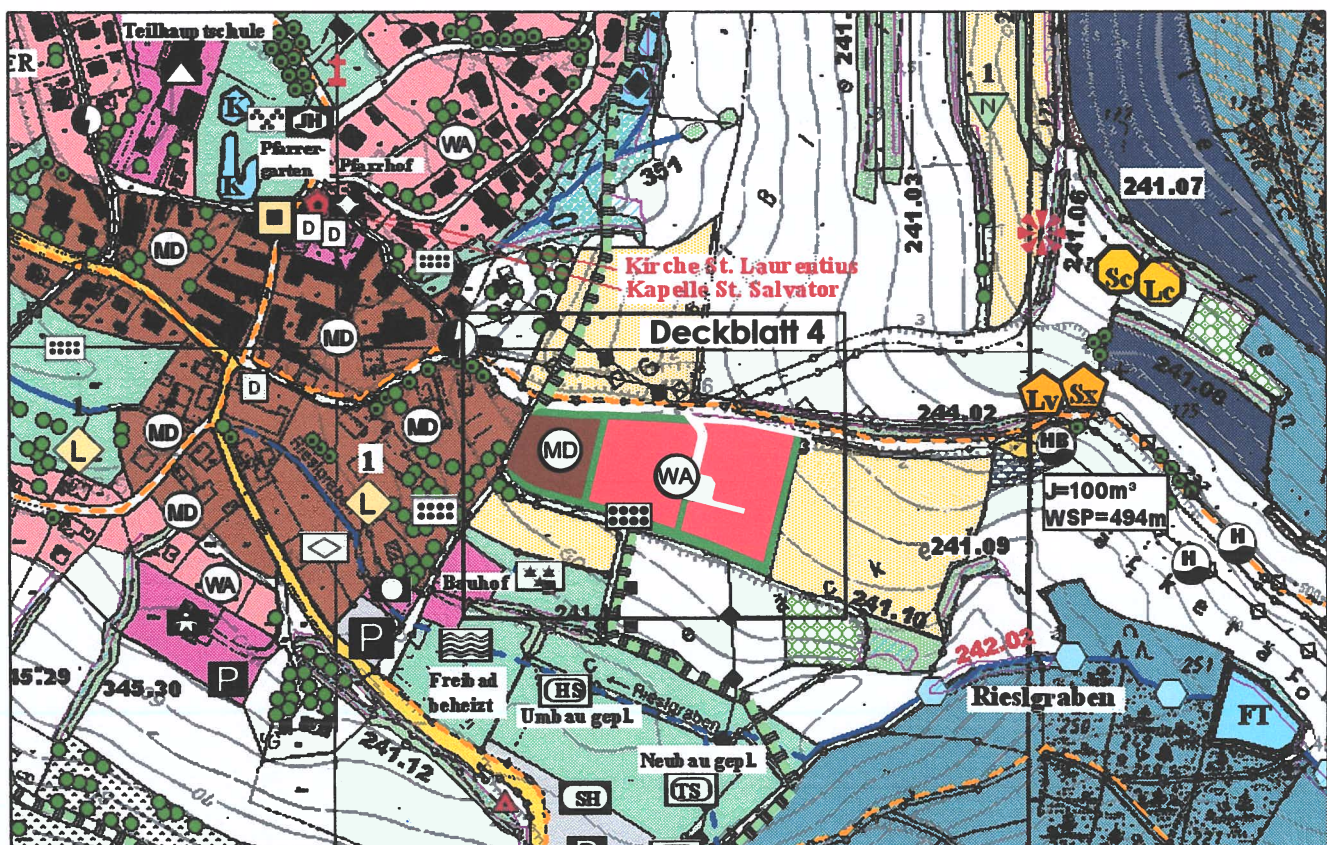
☉  
M 1: 5000



# LAGEPLAN 2 ZUM VERFAHREN - DECKBLATT NR. 4

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Haibach.

☉  
M 1: 5000



# **GEMEINDE HAIBACH**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

## **FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN**

### **DECKBLATT NR. 4**

**MD / WA „Bäckeräcker“**

## **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Festgestellte Fassung vom 23.03.2016**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Haibach**

Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39-0  
Fax: 09963 / 94 30 39-29  
Mail: [gemeinde@haibach-sr.bayern.de](mailto:gemeinde@haibach-sr.bayern.de)  
Web: [www.haibach-elisabethszell.de](http://www.haibach-elisabethszell.de)

Haibach, den 23.03.2016

Fritz Schötz  
1. Bürgermeister

**Planung:**

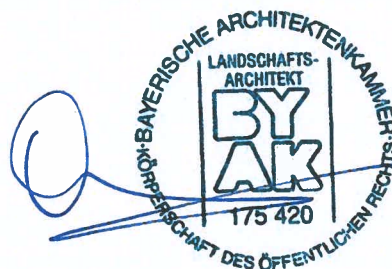
**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 23.03.2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	4
1.4. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit .....	5
1.5. Geplante bauliche Nutzungen .....	6
1.6. Landschaftsplanung .....	6
1.7. Erschließung .....	6
1.8. Ver- und Entsorgung .....	6
1.9. Denkmalpflege .....	7
<b>2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.....</b>	<b>7</b>
2.1. Standortalternativen / Flächenpotenziale .....	7
2.2. Bedarfsprognose.....	8
<b>3. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
3.1. Ziele der Planänderung .....	10
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	10
3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
3.5. Vermeidungsmaßnahmen / Kompensation.....	17
3.6. Methodik / Grundlagen.....	18
3.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	18
3.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	18

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.09.2009 hat die Gemeinde Haibach die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 4 für ein MD / WA „Bäckeräcker“ beschlossen.

Für die dargestellten Wohnbauflächen im östlichen Bereich wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Bäckeräcker“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Für den westlichen Änderungsbereich mit den dargestellten Dorfgebietsflächen und Teilen der Wohnbauflächen wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bäckeräcker II“ in einem eigenständigen Verfahren aufgestellt.

### 1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen am Ort Haibach zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Der Gemeinde liegen bislang mindestens 7 Anfragen von Gemeindebürgern für Wohnbauparzellen vor. Da keine Bauparzellen am Hauptort mehr vorrätig sind, auf die seitens der Gemeinde Haibach unmittelbarer Zugriff besteht, sollen im Osten im Anschluss an den Hauptort Wohnbauflächen erschlossen werden. Das im Osten derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird aufgrund der veränderten Anforderungen an den Tourismus zurückgenommen. Die Flächen sollen als Wohnbauflächen entwickelt werden. Dadurch soll die Abwanderung einheimischer Bauwilliger in das Umland verhindert werden, um die soziale und demografische Struktur der Gemeinde zu stärken.

Für einen an der Sommerbergstraße ansässigen Handwerksbetrieb sollen zudem Dorfgebietsflächen für eine Betriebserweiterung am östlichen Ortsrand ermöglicht werden. Die bestehenden Betriebsflächen schließen unmittelbar an das neu darzustellende Dorfgebiet an, so daß eine Erweiterung am Standort möglich ist. Auch hier ist das Ziel, eine Abwanderung des Betriebes in das Umland zu vermeiden, um die Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur zu stärken.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 4 erforderlich.

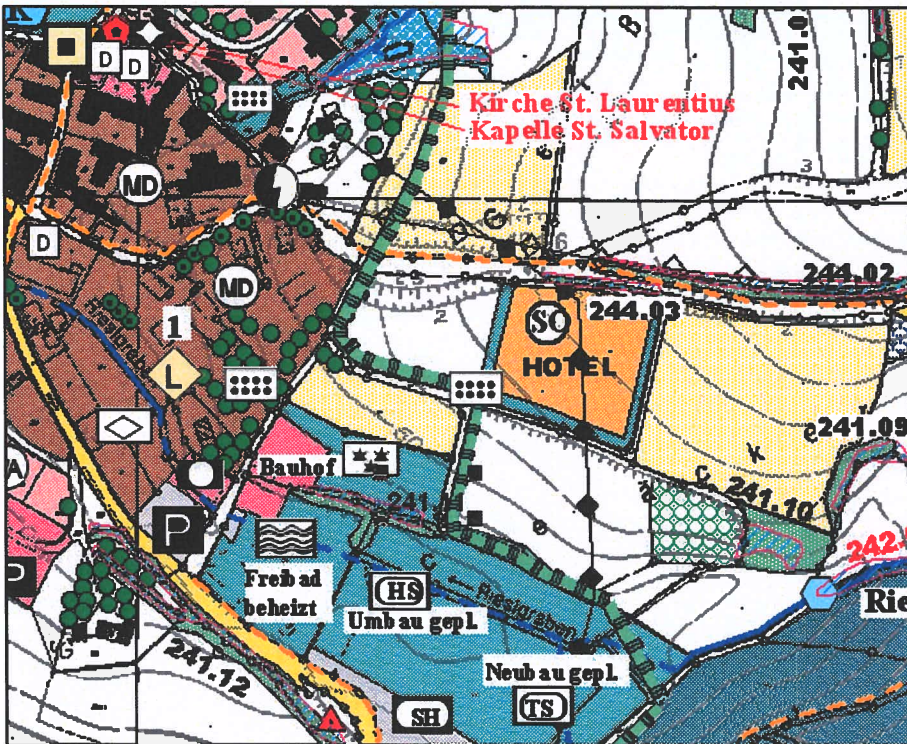
### 1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt die östliche Teilfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dar. Abschirmende und gliedernde Grünflächen sollen das Gebiet in das Landschaftsbild einbinden. Der östliche Ortsrand von Haibach ist als Dorfgebiet dargestellt, der unmittelbare Ortsrand wird durch eine gliedernde Grünfläche begrenzt.

Die Flächen zwischen Dorfgebiet und Sondergebiet sind als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dargestellt. Nördlich verläuft die Sommerbergstraße, die als ausge-



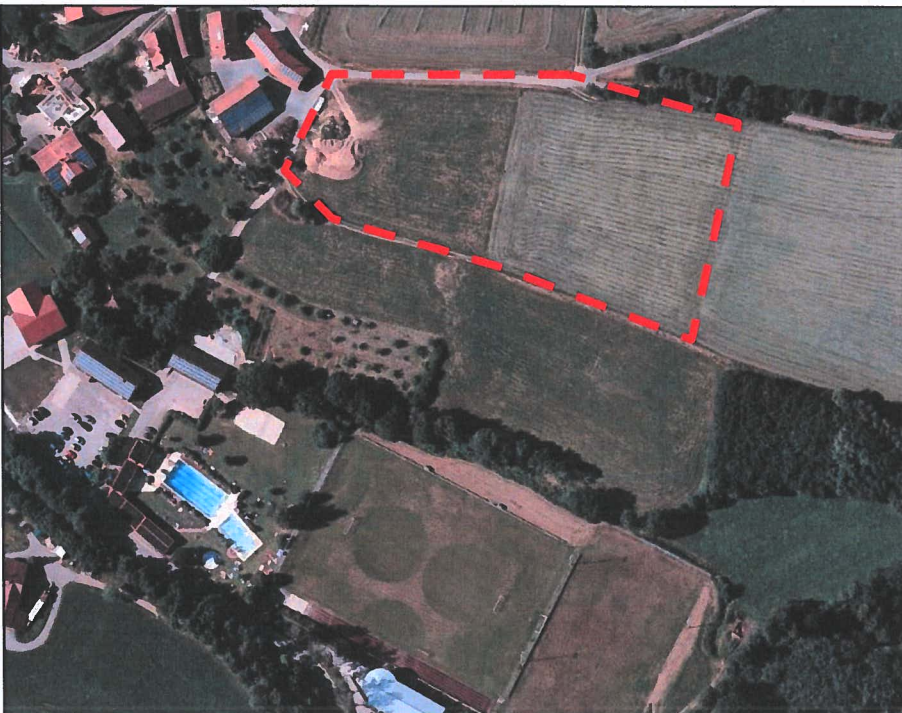
wiesener Wanderweg genutzt wird. Im Süden liegen der Obstlehrgarten Haibach, das Freibad und das Sportzentrum, die durch landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet abgesetzt sind.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Haibach.

#### 1.4. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Haibach und umfasst eine Größe von ca. 13.890 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurnummern 232 (Tfl.), 262, 263 und 264 der Gemarkung Haibach.



Luftaufnahme  
Haibach mit  
Plangebiet (rot  
gestrichelt)

Quelle:  
BayernViewer  
08/2015

(Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich rot gestrichelt)

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als mehrschüriges Grünland bzw. Acker genutzt. Das Gelände ist mäßig nach Südwesten geneigt. Die Höhenlage beträgt im Nordosten der Flurnummer 263 ca. 482 m ü. NN und erreicht im Südwesten der Flurnummer 263 ca. 462,00 m ü. NN. Bei einer Strecke von etwa 200 m ist dies eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 10 % - 11,5 %.

### 1.5. Geplante bauliche Nutzungen

Die Darstellung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird durch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ersetzt. Zur landschaftlichen Einbindung sind gliedernde und abschirmende Grünflächen an den Außengrenzen dargestellt.

Westlich an das allgemeine Wohngebiet werden die Fläche als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Diese reichen bis an das bestehende Dorfgebiet am östlichen Ortsrand von Haibach. Durch die planerischen Änderungen ist der städtebauliche geordnete Zusammenhang gegeben.

Die Darstellungen umfassen folgende Flächengrößen:

Umwidmung SO in **WA**: ca. 0,86 ha

Darstellung **MD**: ca. 0,53 ha

### 1.6. Landschaftsplanung

Die am östlichen Ortsrand von Haibach bisher dargestellten gliedernden Grünflächen werden reduziert und an die Außengrenzen der neuen Dorfgebietsflächen verlagert. Dadurch kann eine angemessene Eingrünung erreicht werden, die der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung trägt.

### 1.7. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist durch die Anbindung an die örtliche Hauptverkehrsstraße „Sommerbergstraße“ sowie örtliche Wege sichergestellt.

### 1.8. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung Haibach.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation sichergestellt. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Haibach abgeleitet und dort behandelt.

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sichergestellt.

## 1.9. Denkmalpflege

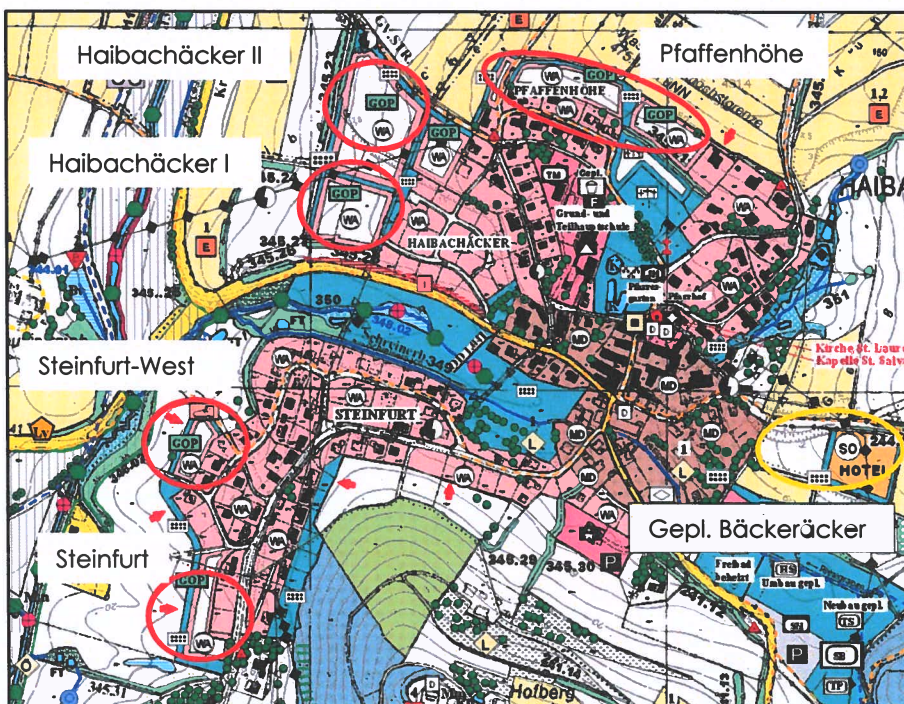
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

## 2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 4 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in dem für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglichen Detaillierungsgrad.

### 2.1. Standortalternativen / Flächenpotenziale

Die Gemeinde Haibach verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. Vor allem soll dem Wegzug junger Familien durch die Bereitstellung angemessener Baumöglichkeiten und die Entwicklung ortsnaher Betriebe und Arbeitsplätze entgegengewirkt werden.



FNP Haibach mit dargestellten Wohnbauflächen

Quelle:  
BayernAtlas Online, Stand  
07/2015

Im Flächennutzungsplan Haibach liegen am Hauptort die Schwerpunkte der dargestellten Wohnbauflächen im Nordwesten und Norden (Haibachäcker und Pfaffenhöhe) sowie im Südwesten (Steinfurt und Steinfurt-West).

Die Bauflächen Steinfurt werden zurzeit in privater Hand erschlossen, sind bereits teilweise bebaut und stehen damit als künftige Reserve nicht mehr zur Verfügung. Das Baugebiet Haibachäcker Erweiterung I im Westen wurde 2011 erschlossen und ist vollständig bebaut.

Folgende sonstige Bauflächenreserven sind im FNP noch dargestellt:

Steinfurt-West	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	entsprechen ca.	2 Bauparzellen
Haibachäcker II	ca. 13.000 m <sup>2</sup>	entsprechen ca.	14 Bauparzellen
Pfaffenhöhe	ca. 10.000 m <sup>2</sup>	entsprechen ca.	10 Bauparzellen
<b>Summe Reserven</b>	<b>ca. 25.000 m<sup>2</sup></b>	<b>ca.</b>	<b>26 Bauparzellen</b>

Alle oben stehenden Flächen befinden sich in Privateigentum und sind für die Gemeinde Haibach kurzfristig nicht verfügbar. Die derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellte Fläche im Osten von Haibach befindet sich im Eigentum der Gemeinde Haibach. Mit der Änderung der Darstellung von Sonderbauflächen in Wohnbauflächen werden bestehende Bauflächenpotenziale genutzt. Durch die Änderung der geplanten Nutzung wird eine städtebaulich verträglichere bauliche Entwicklung umgesetzt, die sich an der Struktur des Ortes orientiert. Zudem werden sehr zentrumsnahe Flächen erschlossen, die gut an den Ortskern angebunden sind. Da ausschließlich der dicht bebaute Ortskern von Haibach als Dorfgebiet dargestellt ist, fehlen entsprechende Nachverdichtungsflächen für Mischnutzungen. Durch die Erforderlichkeit einer unmittelbaren städtebaulichen Anbindung der Wohnbauflächen an den Hauptort können im Übergangsbereich neue Dorfgebietsflächen dargestellt werden, die für den an der Sommerbergstraße ansässigen Handwerksbetrieb als Erweiterungspotenzial zur Verfügung stehen. Dadurch kann dem Betrieb eine Perspektive am Standort geboten und die für ein Dorfgebiet typische Mischnutzung aufrechterhalten werden.

Für die Gemeinde Haibach ergeben sich kurzfristig keine alternativen Flächen, die am Hauptort für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich Bäckeräcker sind etwa **11 zusätzliche Bauparzellen** möglich.

## 2.2. Bedarfsprognose

In der Gemeinde Haibach wurden seit dem Jahr 2000 insgesamt 36 neue Wohngebäude errichtet (Quelle: Statistik Kommunal 2014 Haibach). Die Einwohnerzahl liegt zum Stichtag 30.06.2014 bei 2126 EW.

Im Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand Mai 2011) wurde für die Gemeinde Haibach für die Bevölkerungsentwicklung bis 2021 bei Zugrundelegung eines konstanten Trends eine Abnahme der Bevölkerung von 2149 EW (Stand 2009) auf 2080 EW (Stand 2021) prognostiziert. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung bis 2014 entspricht diesem Trend im Wesentlichen.

Aufgrund der zwischenzeitlich deutlich veränderten Rahmenbedingungen (deutlich erhöhte Zuwanderung in den Regierungsbezirk Niederbayern und den Landkreis Straubing-

Bogen) ist künftig mindestens die Variante „erhöhter Zuzug“ anzusetzen. Gemäß der Einwohnerprognose für 2021 würde sich hierbei eine leichte Abnahme auf 2140 EW ergeben, d. h. eine nahezu konstante Einwohnerzahl. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß der im Demographie-Spiegel angenommene erhöhte Zuzug von 5% durch die aktuellen Zuwanderungen seit 2015 deutlich überschritten werden wird und sich bereits kurzfristig ein höherer Wohnraumbedarf ergeben wird.

Aus der tatsächlichen gemeindlichen Entwicklung der Bauflächen seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 1998 lässt sich ableiten daß in etwa 40% der im FNP dargestellten Wohnbauflächen (1,84 ha von insgesamt 4,34 ha) bebaubar gemacht werden konnten. Obwohl seit dem Jahr 2000 insgesamt 36 neue Wohngebäude erstellt wurden hat im nahezu gleichen Zeitraum von 2004 bis 2013 die Einwohnerzahl um ca. 2,4 % abgenommen. Diese tatsächliche Entwicklung zeigt, daß bei der Prognose des Bauflächenbedarfes nicht allein auf die Einwohnerentwicklung abgestellt werden kann.

Die Gemeinde Haibach geht davon aus, daß neben der aktuell hohen kurzfristigen Nachfrage (2015 mindestens 7 Bauplatzanfragen nur aus der eigenen Gemeinde) auch für den Planungshorizont der kommen 15 Jahre ein Bedarf an Bauland besteht, der der Entwicklung der vergangenen 15 Jahre vergleichbar ist. Da die bisherige bauliche Entwicklung eher moderat und nicht überorganisch erfolgt ist, soll sich der der künftige Bedarf daran orientieren.

Es wird prognostiziert, daß die Nachfrage von ortsansässigen Bürgern und ein sehr maßvoller Zuzug einen durchschnittlichen Bedarf von 2,5 – 3 Wohneinheiten pro Jahr als realistische Prognose gelten können. Auf einen Zeitraum von 15 Jahren gerechnet, wird ein Bedarf von ca. 38 – 45 Wohneinheiten prognostiziert. Dieser Bedarf kann mit den im Flächennutzungsplan in Haibach bislang dargestellten 22 Bauparzellen nicht gedeckt werden. Durch die zusätzliche Darstellung der Wohnbauflächen für ca. 11 Parzellen im Bereich Bäckeräcker kann ein Beitrag geleistet werden, den prognostizierten Bedarf angemessen zu decken.

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan kann davon ausgegangen werden, daß die dann insgesamt dargestellten Wohnbauflächen für den Prognosezeitraum bis 2030 am Hauptort Haibach ausreichend bemessen sind.

Durch die im Flächennutzungsplan einschließlich des Bereiches Bäckeräcker dargestellten Wohnbauflächen kann der Prognosebedarf für die Gemeinde Haibach nicht vollständig gedeckt werden. Für das verbleibende Defizit von 5 – 12 Wohneinheiten ist ggf. die Darstellung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet erforderlich.

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1. Ziele der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 4 sollen am östlichen Ortsrand von Haibach baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Dorfgebietsflächen und von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen werden.

Die ehemals dargestellten Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“ entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde Haibach. Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Westlich davon werden die dortigen Flächen an das Dorf angebunden und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

#### 3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

##### 3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 (LEP 2013) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

##### **Siedlungsstruktur:**

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1. LEP 2013).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2013).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2013).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2013).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2013).

##### **Freiraumstruktur:**

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP 2013)

##### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Die Planänderung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung an den bestehenden Ortsbereich anschließt und so zu einer bedarfsgerechten organischen Entwicklung beiträgt. Hinsichtlich der Nutzung möglicher Innenentwicklungspotenziale bzw. Standortalternativen hat die Gemeinde in der Bedarfsprognose (Punkt 2.2) dargelegt, daß am Ort Haibach alternative Möglichkeiten zur kurzfristigen Baulandentwicklung nicht gegeben sind und die zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen

für eine Deckung des prognostizierten Bedarfes erforderlich und im Umfang der Darstellung angemessen sind.

Die Nutzung vorhandener Straßen und Erschließungseinrichtungen erfordert einen geringeren Aufwand für die Neuerschließung und trägt dadurch dem Aspekt einer flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen Rechnung. Die geplante Nutzung trägt zur Deckung des aktuellen und mittelfristigen Bedarfs an Entwicklungsflächen für Wohnflächen und Entwicklungsflächen örtlicher Handwerksbetriebe bei.

Die dargestellten breiten gliedernden Grünflächen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen und eine Gliederung zwischen den Dorfgebietsflächen und den Wohnbauflächen sicher. Dadurch wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in besonderer Weise Rechnung getragen.

### **3.2.2. Ziele der Regionalplanung**

- Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12). Die Gemeinde Haibach ist als ländlicher Raum eingestuft. Das Gebiet um Haibach ist teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 11.06.2011) im Planungsraum zu beachten:

#### **Teil B Fachliche Ziele**

##### **Kapitel B I Natur und Landschaft - 1 Landschaftliches Leitbild:**

Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden (Ziel 1.2 RP 12).

##### **Kapitel B I Natur und Landschaft - 2 Schutz und Pflege der Landschaft:**

- In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche, Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe stehende Gewässer sowie Flachwasser- und Uferbereiche erhalten werden.

Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen sowie die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Ziel 2.1.1 RP 12)

##### **Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung:**

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen (Ziel 1.0 RP 12)

#### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Durch die Darstellung der Dorfgebiets- und Wohnbauflächen wird der kurz- bis mittelfristige örtliche Bedarf gedeckt. Für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe werden geeignete Flächen in

unmittelbarer Anbindung an den Ort geschaffen. Die geplante Bauflächenentwicklung ermöglicht eine bedarfsangepasste organische und flächensparende Entwicklung. Durch die dargestellten ortsrandgestaltenden Grünflächen werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

### 3.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

### 3.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen getroffen.

### 3.2.4. Biotopkartierung Bayern

Im Nordosten grenzt außerhalb des Änderungsbereiches auf der Straßenböschung südlich der Sommerbergstraße eine Hecke an, die in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6942-0244-003 erfasst ist. Die Hecke wird erhalten.

## 3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

### 3.3.1. Schutzgut Mensch

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Haibach im bisherigen Außenbereich. In etwa 90 m Entfernung befindet sich das Sportgelände und das Freibad. Im Osten grenzt das Dorfgebiet an.

#### Auswirkungen:

Von den Wohngebietsflächen sind keine erheblich störenden Auswirkungen auf die Sportanlage, das Freibad oder das angrenzende Dorfgebiet zu erwarten.

Vom Sportgelände und dem Freibad sind nutzungsspezifische Emissionen Lärmemissionen zu erwarten. Der Lärmaustrag wird durch die Topografie und die vorhandenen dichten Heckenbestände entlang der Nordgrenze der Sportanlagen gemindert.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Lärmemissionen zu erwarten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Erschließungs- und Bauphase. Nach deren Abschluss ist mit einer geringen Erheblichkeit durch den Anliegerverkehr zu rechnen.



### 3.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand:

Der überwiegende Teil des Plangebiets selbst hat aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland bzw. Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die nördlich angrenzenden Hecken. Diese sind durch die Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

#### Auswirkungen:

Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden. Neben den erforderlichen Gehölzen für Begrünungsmaßnahmen werden durch die Siedlungsbereiche zusätzliche Lebensraumangebote geschaffen.



#### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 6942 – Sankt Englmar – der topografischen Karte Bayerns (M 1.25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

#### **Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.



Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

#### **Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die sonstigen Artengruppen sind als nicht betroffen einzustufen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Gebäude mit Spaltenquartieren). Durch die baulichen Anlagen sind ausschließlich die Ackerflächen betroffen. Eine Betroffenheit ist hier nicht anzunehmen. Das gesamte Gelände wird im Nahbereich zu den Gehölzstrukturen als Nahrungs- und Jagdgebiet von Bedeutung sein.

Bei der Artengruppe der **Vögel** können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Gewässer, Wiesenflächen, Hecken und Gehölze oder Waldflächen angewiesen sind. Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel

kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Aufgrund der fehlenden artspezifischen Biotopausstattung (keine Brutbäume oder Höhlen) und der häufigen Störung durch die angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen werden die Flächen zudem nicht als relevanter Fortpflanzungsraum eingeschätzt. Daher ist für Arten wie Habicht, Mäusebussard, Wiesenweihe, Sperber, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz eine Betroffenheit nicht anzunehmen.

Arten, die großflächig offene (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugen, sind aufgrund des kleinstrukturierten Umfeldes als nicht betroffen einzustufen. Hierzu sind Kiebitz und Feldlerche zu zählen.

### **Auswirkungen:**

#### **Artengruppe Fledermäuse:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist anzunehmen, dass die Siedlungsgehölze und die Ortsrandeingrünung als Jagdlebensraum infrage kommen. Daher kommt es zu keiner Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Fledermäuse. Durch die entstehenden Siedlungs- und Gehölzstrukturen ist mit einer Verbesserung für die lokale Population zu rechnen.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht gegeben.

#### **Bewertung:**

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### **3.3.3. Boden**

#### **Bestand:**

Das Vorhabensgebiet wird als Acker genutzt. Vorherrschend sind schwachgründige sandig-lehmige Boden, die auf den Hanglagen eine mittlere Mächtigkeit aufweisen und von Gneiszersatz unterlagert werden.

#### **Auswirkungen:**

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen erheblich verändert, da der mit durchschnittlich 11,5 % mäßig geneigte Hang für Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen werden muss. In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen für Gebäude sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Durch die Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrtswege, Mehrzweckstreifen, Grundstückszufahrten und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge festzusetzen.

#### **Bewertung:**

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **3.3.4. Wasser**

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort bzw. fließt entsprechend den topographischen Verhältnissen nach Südwesten ab. Der Rieselgraben am Hangfuß bildet den nächstgelegenen Vorfluter. Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, können aufgrund der örtlichen Lage nicht ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um dies zu vermeiden ist in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und die Errichtung ausreichend dimensionierter Rückhaltebehälter auf den privaten Grundstücken festzusetzen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **3.3.5. Luft**

#### Bestand:

Durch die Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen sind keine besonderen Vorbelastungen der Luft vorhanden.

#### Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den Wohngebäuden sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **3.3.6. Klima**

#### Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einem nach Südwesten geneigten Mittelhang und damit außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen.

#### Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die Bauflächen auf das Klima zu erwarten.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

### 3.3.7. Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

#### Bestand:

Die Ortschaft Haibach hat aufgrund der Lage eine besondere Bedeutung für den Urlaubstourismus. Die Siedlung liegt eingebettet in die typischen durch Wiesen und Waldflächen gegliederten Hänge des Bayerischen Waldes. Die Struktur des Ortes Haibach wird durch die gemischte Nutzung aus Landwirtschaft, Handwerk, Tourismus und Wohnen bestimmt. Die Sommerbergstraße im Norden ist als Wanderweg ausgewiesen.

#### Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes in einem bislang noch wenig besiedelten Bereich. Durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen können die baulichen Entwicklungen an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst werden. Die topografischen Veränderungen sind unvermeidbar und können teilweise durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden. Eine angemessene Randeingrünung, eine innere Durchgrünung der Wohnbauflächen mit heimischen Bäumen sichert eine Einbindung in das typische Ortsbild von Haibach. Die Wegeanbindungen in die freie Landschaft sind zu erhalten, nach Süden ist eine Anbindung an das Dorf und das Sportzentrum vorzusehen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

#### Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen:

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler können durch Erschließungs- und Bauarbeiten zerstört werden. Durch bauvorgreifende Sondagegrabungen kann dies vermieden werden.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

## 3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

Für die Gemeinde Haibach würde dies bedeuten, dass für die Entwicklung des ortsansässigen Betriebs sowie für die örtliche Baulandnachfrage kein angemessenes Angebot zur Verfügung steht und mit der Abwanderung des Betriebes sowie junger

Familien in das Umland zu rechnen ist. Dadurch würde die wirtschaftliche, demografische und soziale Struktur am Hauptort geschwächt.

### 3.5. Vermeidungsmaßnahmen / Kompensation

#### 3.5.1. Vermeidungsmaßnahmen

Die Änderung der Darstellung vom Sondergebiet Hotel in ein allgemeines Wohngebiet trägt zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen bei, da auf den Flächen die zulässige Art der Nutzung und Dichte einer möglichen Bebauung reduziert wird. Es wird eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die der bestehenden Ortsstruktur von Haibach entspricht.

Zur Vermeidung weitere erheblicher Umweltauswirkungen auf die vorrangig betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild wurde die Darstellung der Bauflächen auf ein verträgliches Maß beschränkt, das in einem vernünftigen Verhältnis zum Hauptort steht. Durch die Darstellung gliedernder und ortsrandeingrünender Flächen ist eine landschaftlich angemessene Einbindung gewährleistet.

Weitere detaillierte Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter sind im Rahmen der jeweils verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

#### 3.5.2. Naturschutzfachliche Kompensation

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann für den erforderlichen Kompensationsbedarf eine erste Abschätzung getroffen werden:

Die bislang unbebauten intensiv genutzten Wiesenflächen sind gem. dem Leitfaden in Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Das **allgemeine Wohngebiet** kann bei Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35 dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden. Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine detaillierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt werden können, ist der Kompensationsfaktor zunächst an der oberen Grenze der Spanne mit 0,50 anzusetzen. Für die Bauflächen errechnet sich auf der Basis der genannten Einstufungen folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche WA ca. 0,86 ha x Kompensationsfaktor 0,50 = 0,43 ha Kompensationsbedarf.

Das **Dorfgebiet** kann aufgrund der nach BauNVO zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,60 dem Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden. Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine detaillierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt werden können, ist der Kompensationsfaktor zunächst an der oberen Grenze der Spanne mit 0,60 anzusetzen. Für die Bauflächen errechnet sich auf der Basis der genannten Einstufungen folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche MD ca. 0,53 ha x Kompensationsfaktor 0,60 = 0,32 ha Kompensationsbedarf.

Für die Kompensation von Eingriffen zur Errichtung der Anlage ist überschlägig von einem gesamten **Kompensationsbedarf** von ca. 0,75 ha zu erbringen. In der verbindlichen Bauleitplanung kann der Kompensationsbedarf durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch gesenkt werden.

### 3.6. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Haibach
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2012
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2012
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan 12 Region Donau-Wald
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2006
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2015
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

### 3.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der Planänderung resultieren sind in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Hier sind insbesondere geeignete Maßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild festzulegen.

### 3.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 4 MD / WA „Bäckeräcker“ soll der örtliche Bedarf an Flächen für die betriebliche Entwicklung eines Handwerksbetriebes und Wohnbauflächen am Hauptort Haibach gedeckt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. In der verbindlichen Bauleitplanung können durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der

baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft können durch Maßnahmen des Naturschutzes im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben ausgeglichen werden.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
<b>Mensch</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Klima</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	hoch	gering	gering	<b>mittel</b>