


AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Haibach, den 17.10.08



 (Rainer I. Bürgermeister)



BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 17.10.08 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den 17.10.08



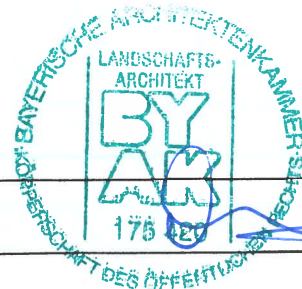
 (Rainer I. Bürgermeister)



MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE

Möhlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART Bebauungs- und Grünordnungsplan	ZEICHNUNG-NR. B.1.0.0.
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Erweiterung Gewerbegebiet "Bachwies"	PROJEKT-NR. 2008-4
	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Wirntoweg 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Lagepläne, Verfahrensvermerke	MASZTAB 1 : 1.000
	PLANGRÖSSE 0.30 m2
	DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET al
ORT / DATUM Ascha, den 16.10.2008	
UNTERSCHRIFT 	



Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.12.07 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Haibach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 20.02.08 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 20.05.08 bis einschließlich 19.06.08 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Vorzeitige Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.05.08 bis einschließlich 20.06.08 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 16.07.08 den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.07.08 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.02.08, zuletzt geändert am 16.07.08, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.08 bis einschließlich 06.10.08 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 27.08.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich, da die Voraussetzungen der §§ 3a bis 3f UVPG i. V. mit der Anlage 1 zum UVPG nicht vorlagen.

Ein Umweltbericht wurde in der Begründung gem. § 2a BauGB i. V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB integriert.

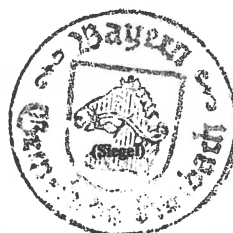
Satzungsbeschluss

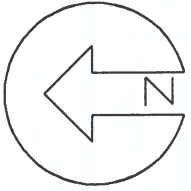
Der Gemeinderat Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 16.10.08 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.08 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Haibach, den 19.10.08

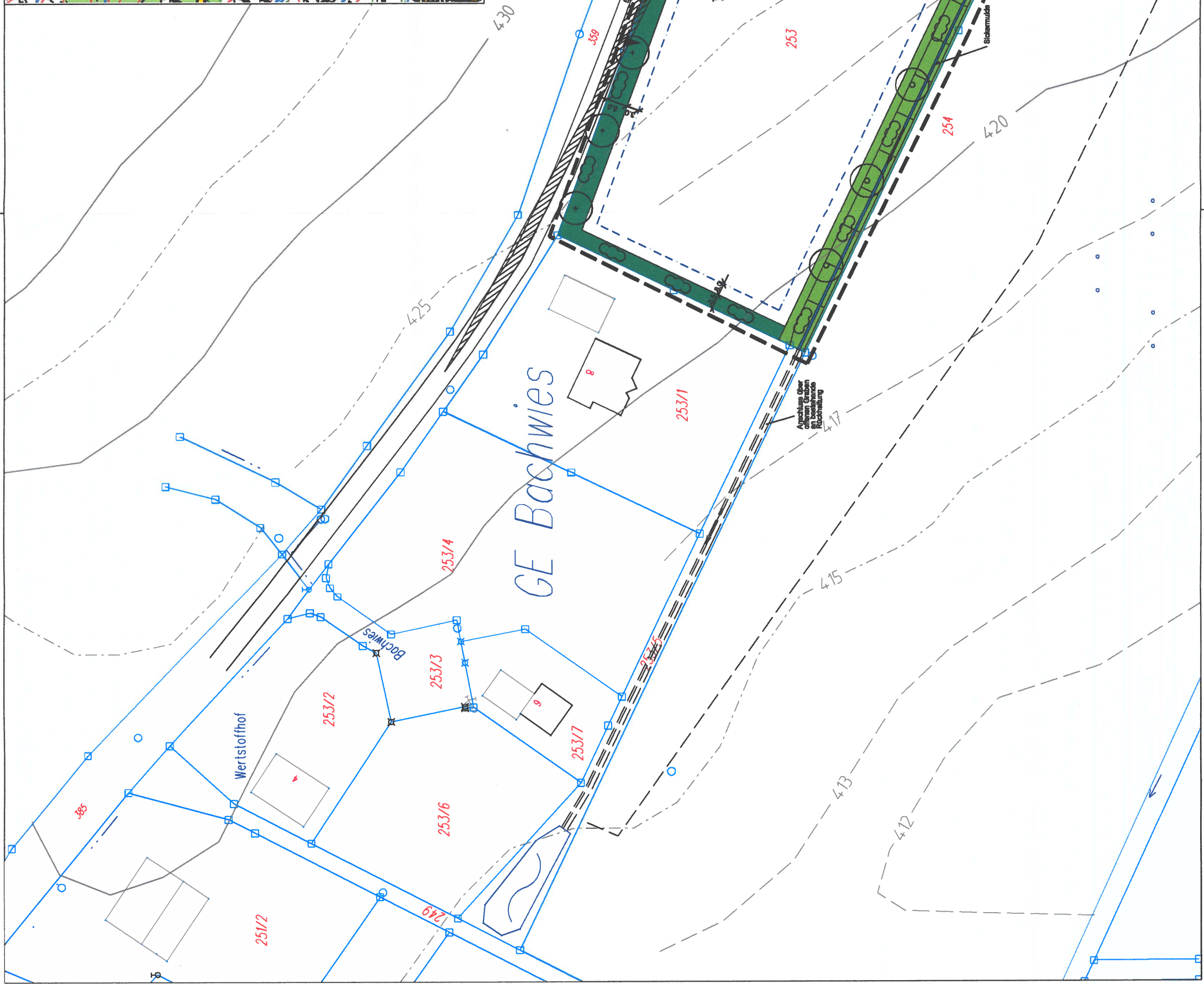


(Rainer, 1. Bürgermeister)



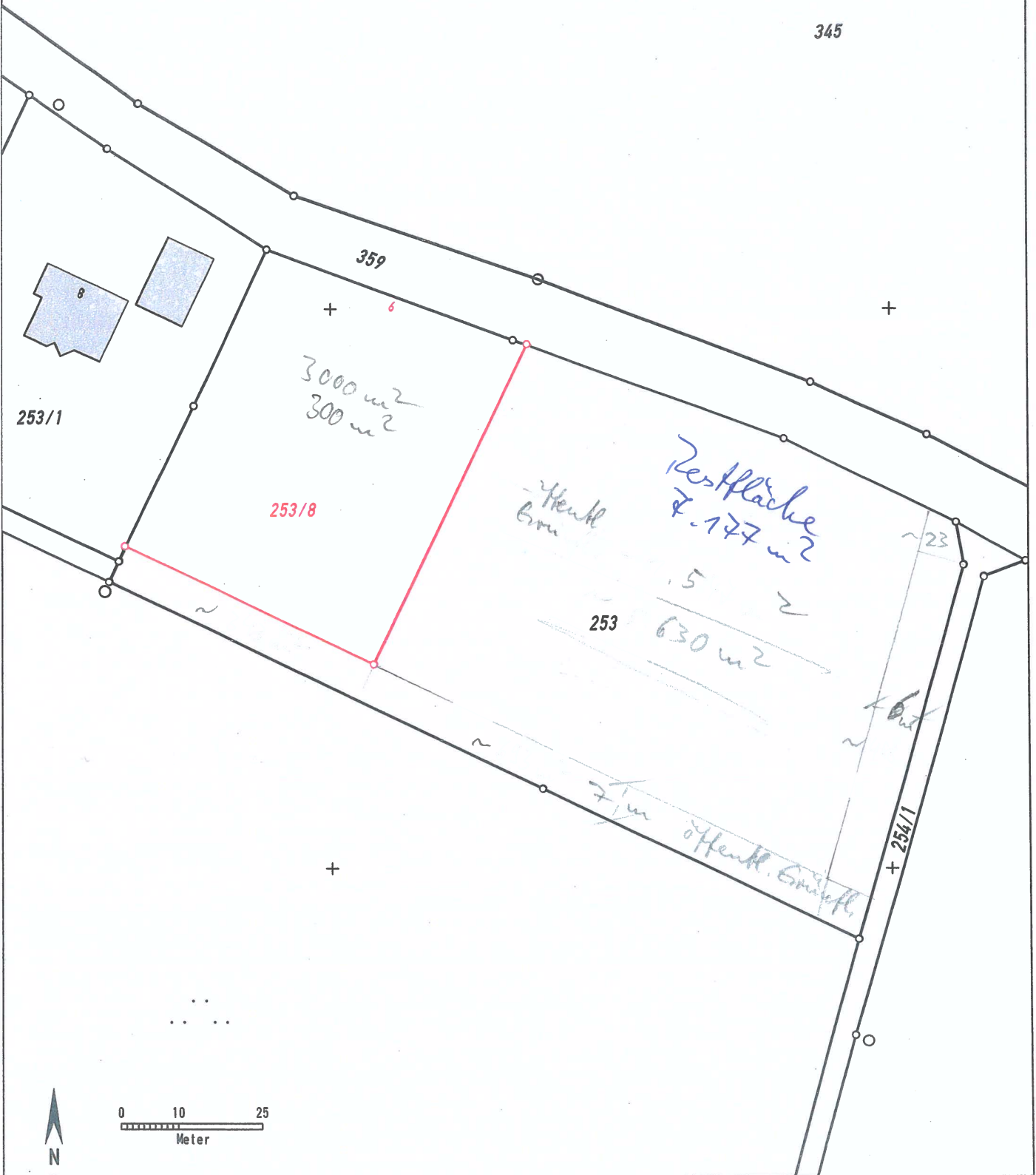


Übersichtsplan, ohne Maßstab



10.177 m²

345



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Landasberg

Vermessungsamt Straubing, 19.03.2013

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET „BACHWIES “

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.-bezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Verfahrensträger: **Gemeinde Haibach**
Wirntoweg 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39 - 0
Fax: 09963 / 94 30 39 - 29

Planung: **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94210
Fax: 09961 / 942129

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha,

den 16.10.2008



A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 20.02.2008 hat der Gemeinderat von Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Erweiterung Gewerbegebiet „Bachwies“ auf Flurnummer 253, Gemarkung Landasberg beschlossen.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird zugleich die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beantragt.

2. Anlass der Planaufstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Haibach ausreichende Gewerbeflächen mit guter Infrastrukturanbindung auszuweisen, um bei kurzfristigen Anfragen potenzieller Investoren geeignete Flächen anbieten zu können.

3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Planung ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Als landschaftsplanerische Zielstellungen werden die Anlage von gliedernden Grünflächen an der Süd- und der Ostseite sowie die Erstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes genannt.

B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Gemeindeverbindungsstrasse Bachwies – Semmersdorf, östlich der Staatsstraße St 2140 Mitterfels – Konzell. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 235, Gemarkung Landasberg

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.174 m².

2. Beschaffenheit

Bei der Fläche handelt es sich um einen Acker. Das Gelände fällt von Nordosten an der Gemeindeverbindungsstrasse von ca. 430 m ü. NN mäßig nach Südwesten bis auf ca. 419 m ü. NN ab.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden von der Gemeindeverbindungsstraße Bachwies – Semmersdorf, im Osten durch einen geschotterte Feldweg und im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet. Nach Süden setzt sich der Acker noch ca. 40 m fort und geht schließlich in den von Wiesen geprägten Talraum des Aubaches über. Dieser befindet sich ca. 140 m vom Plangebiet entfernt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Das Gebiet der Flurnummern 253 Gemarkung Landasberg wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 10.174 m². Davon entfallen auf:

Private Verkehrsfläche:	150 m ²
Private Grünflächen:	845 m ²
Öffentliche Grünflächen:	1.439 m ²
GE, Netto-Bauland:	7.740 m ²

3. Erschließung

Die Erschließung des GE erfolgt von der St 2140 Mitterfels – Konzell aus über die Gemeindeverbindungsstraße Bachwies – Semmersdorf.

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße mit 6,0 m Breite und einer Tiefe von ca. 18,0 m ab geplanter Fahrbahnkante der Gemeindeverbindungsstraße. Die Stichstraße darf nicht eingefriedet werden, damit anliefernde oder wartende LkW nicht die übergeordnete Straße in Anspruch nehmen müssen.

Festgesetzt wird ein Einfahrtsbereich mit einer Länge von 45 m. Innerhalb dieses Abschnittes kann die private Stichstraße je nach betrieblicher Erfordernis angelegt werden. Außerhalb des Einfahrtsbereichs sind keinerlei Ein- oder Ausfahrten zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

Wasser	Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgung.
Strom	Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG.
Telekommunikation	Der Anschluss des Gebietes ans Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG.
Schmutzwasser-Entsorgung	Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Gewerbegebietes Bachwies angeschlossen und in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet.
Regenwasserableitung	Das anfallende Regenwasser wird über eine offene Mulde entlang der Südgrenze des Gebietes mit dem natürlichen Gefälle dem vorhandenen Graben zugeleitet, der das Regenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet aufnimmt. Von dort gelangt es in das bestehende Regenrückhaltebecken am Südwesteck des GE Bachwies. Im Zuge der Erschließung ist die ausreichende Dimensionierung der Rückhaltung zu prüfen und ggf. durch eine Vergrößerung des Beckens anzupassen.
Müll	Der Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land ist für die Müllbeseitigung zuständig.
Brandschutz	Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

5. Immissionsschutz

Für das Gewerbegebiet werden folgende maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.:

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB (A)

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) : 45 DB (A)

D EINGRIFFSREGELUNG

1. Standortwahl

Die Standortwahl für das Gewerbegebiet ist mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan grundsätzlich vorbereitet. Standortalternativen sind daher nicht zu prüfen.

2. Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Der bislang unbebaute Acker südlich der Gemeindeverbindungsstraße Bachwies – Semmersdorf ist gem. dem Leitfaden in **Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** einzustufen.

Die aus der geplanten Nutzung als Gewerbeflächen resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ A - hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Um die Schwere der Eingriffe zu minimieren wurden eingriffsmindernde Festsetzungen getroffen:

- Entlang der Süd- und Ostgrenze sind Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt.
- Entlang der Nordseite sind Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung festgesetzt.
- An der Westgrenze zwischen den Parzellen ist zur innenfern Durchgrünung eine Strauchhecke zu pflanzen.
- Es ist ein Mindestanteil von 10 % der privaten Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.
- Für Parkplätze ist ein Pflanzgebot festgesetzt: Pro 5 Stellplätze ein Laubbaum.
- Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Für Einfriedungen sind Mauren, durchgehende Sockel und Streifenfundamente unzulässig.
- Das Niederschlagswasser ist über offene Mulden in ein Rückhaltebecken langsam abzuleiten.

Der **Kompensationsfaktor** wird gemäß den Festlegungen für die Inanspruchnahme der Ökokontofläche auf Flurnummer 530, Gemarkung Haibach im obersten Bereich der Matrix mit **0,60** angesetzt (siehe Formblatt Ökokonto mit Eintragungen der UNB vom 27.03.2002)

Die für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes anzurechnende überbaubare Fläche (ohne öffentliche und private Grünflächen) beträgt 7.740 m² (GE Netto-Baufläche) + 150 m² (Stichstrasse) = **7.890 m²**.

Aus den oben genannten Faktoren errechnet sich nachfolgender Ausgleichsbedarf:

7.890 m² x 0,60 = 4.734 m² Ausgleichsfläche

3. Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird von der gemeindlichen Ökokontofläche auf der Flurnummer 530, Gemarkung Haibach abgebucht. Die Ökokontofläche mit einer Gesamtfläche von 4.735 m² ist mit einem Anerkennungsfaktor von 1,00 bewertet.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 4.734 m² kann durch die Bereitstellung der Ökokontofläche auf Flurnummer 530, Gmk. Haibach, abgedeckt werden.

E UMWELTBERICHT

1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll es der Gemeinde Haibach ermöglicht werden, Gewerbeflächen anzubieten, die für Betrieb mit größerem Flächenbedarf geeignet sind.

2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung v. 12.07.2005 nennt im Teil B – Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche folgende im Planungsraum zu beachtende Ziele:

B I 1.2.2 Boden

Verlust an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...).

B I 1.3.2 Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura 2000-Gebiete weiter entwickelt werden (...).

B VI 1.5 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

- besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild:

Punkt 1.1 Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Kapitel B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (...)

3. Fachliche Programme und Pläne

3.1 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

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

3.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

4. Darstellung des Vorhabens

4.1 Projektbeschreibung

Unmittelbar südlich der Gemeindeverbindungsstraße Bachwies – Semmersdorf soll auf einer Fläche von ca. 1 ha das bestehende Gewerbegebiet „Bachwies“ nach Osten erweitert werden.

4.2 Varianten / Alternativstandorte

Das Vorhaben ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Die Standortfrage wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt.

4.3 Mögliche Umweltauswirkungen

Unterschieden wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiel hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

5 Bestandsdarstellung, Beschreibung 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 (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

5.1. Schutzzgut Mensch - Emissionen

Bestand:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Bachwies“ an. Darüber hinaus sind keine sensiblen oder schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhanden. Die nächstgelegene Bebauung (Dorfgebiet Semmersdorf) liegt ca. 400 m östlich.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das angesichts des Lage unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstrasse und der kurzen Anbindung an die Staatsstraße Mitterfels – Konzell keine Auswirkungen auf sensible Bereiche hat.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen selbst sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Die Festsetzungen zur Höhenlage sind so ausgestaltet, daß sich die Baukörper in die Umgebung einfügen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch Lärm- und Geruchsemissionen ergeben. Zur Vermeidung von Lärmemissionen, die Anlieger (v. a. Betriebsleiterwohnhaus im Westen) beeinträchtigen können, ist ein maximaler flächenbezogener Immissionsschutzpegel festgesetzt, der insbesondere nachts für einen ausreichenden Schutz sorgt.

Geruchsemissionen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen, die den Anforderungen des Technischen Umweltschutzes genügen müssen.

Das ggf. zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen, da eine kurze Anbindung an die übergeordneten Straßen möglich ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Festsetzung eines maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Bewertung:

Durch die Begrenzung der zulässigen Lärmemissionen sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen begrenzt. Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Nutzung als Acker keine wesentliche Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Baubetrieb sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten, da ausschließlich der Acker beansprucht wird.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Anlage bietet nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Neben den erforderlichen Gehölzen für Eingrünungsmaßnahmen werden an Randflächen teilweise Sukzessionsstandorte entstehen, die Rückhalte mulde bietet wechselfeuchte Bedingungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da mit keinen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Bewertung:

Die Maßnahmen zur Eingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen werden zu einer Erhöhung des Lebensraumangebotes führen und somit eher positive Auswirkungen haben.

5.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird als Acker genutzt. Vorherrschend sind lehmige bis sandig-lehmige Böden, die von Gneiszersatz und Gneis unterlagert werden. Es dominieren Braunerden mittlerer bis geringer Entwicklungstiefen.

Topografisch ist der nach Südwesten abfallende Hang mit Übergang in den grünlandgenutzten Talraum des Aubaches prägend für das Plangebiet.

Baubedingte Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert seine wesentlichen Funktionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Durch die Festsetzungen von maximalen Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen wird der Umfang auf ein Maß begrenzt, dass mit der bebauten Umgebung im Westen vergleichbar ist und

erarten lässt, daß sich die Bebauung in das Gelände einfügt. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht aufgeschüttet werden, so daß vor allem die Übergänge zur freien Landschaft im Osten und Süden unverändert bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wesentliche Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Festlegung eines Mindestanteils von 10% der privaten Grundstücksfläche, der unversiegelt bleiben muss.
- Befestigung von Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Bewertung:

Die Bodenversiegelung kann durch die Minimierungsmaßnahmen begrenzt werden, ist aber unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung unvermeidbar.

Über die genannten Umweltauswirkungen hinaus sind keine weiteren Umweltauswirkungen erkennbar. Weitere Maßnahmen sind nicht veranlasst.

5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden, ebenso keine Oberflächengewässer. Grund- oder Schichtwasser ist nicht bekannt. Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich eines Fließgewässers. Entlang der Nordseite der Gemeindeverbindungsstraße Bachwies - Semmersdorf verläuft ein Entwässerungsgraben, das Straßenwasser wird dem Plangebiet nicht zugeführt. Das Niederschlagswasser fließt derzeit breitflächig entsprechend der natürlichen Geländeneigung nach Südwesten in den grünlandgenutzten Talraum des Aubaches ab.

Baubedingte Auswirkungen:

Die Beschaffenheit des Plangebietes lässt keine besonders zu beachtenden Umweltauswirkungen erkennen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die erhebliche Versiegelung geht versickerungsfähiger Boden verloren. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in einer offenen Mulde am Südrand des Gebietes in die bestehende Rückhaltung. Dadurch kann das Wasser im lokalen Kreislauf gehalten und verzögert in den Vorfluter abgeführt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Potenzielle Beeinträchtigungen bestehen in der Kontamination des Oberflächenwassers aus Betriebsflächen mit wassergefährdenden Stoffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Sammlung des unverschmutzten Oberflächenwassers in offenem Graben und Rückhaltung.
- Festlegung eines Mindestanteils von 10% der privaten Grundstücksfläche, der unversiegelt bleiben muss (versickerungsfähige Oberfläche)

Bewertung:

Die wesentlichen erkennbaren Umweltauswirkungen können durch die genannten Minimierungsmaßnahmen begrenzt werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.5. Luft

Bestand:

Das Gebiet weist keine besonderen Vorbelastungen auf. Die Gemeinde Haibach zeichnet sich als staatlich anerkannter Erholungsort durch eine besondere Luftqualität aus.

Baubedingte Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens als gering eingestuft. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von der Anlage selbst gehen keine wesentlichen Belastungen der Luft aus, die über den normalerweise zu erwartenden Hausbrand hinaus gehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen hängen von der Art des sich ansiedelnden Gewerbes ab. Hier ist davon auszugehen, dass die Betriebe die einschlägigen Auflagen des Technischen Umweltschutzes erfüllen müssen und somit keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Es sind keine besonderen Maßnahmen veranlasst.

Bewertung:

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, sind keine gesonderten Maßnahmen veranlasst.

5.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch an einem leichten Mittelhang und damit außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Der Talraum des Aubaches wird nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Talmulde des Aubaches bleibt von Bebauung und Geländeänderung frei, so dass auch weiterhin die entstehende Kaltluft abfließen kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, sind keine gesonderten Maßnahmen veranlasst.

5.7. Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet liegt in einem bislang gering besiedelten Gebiet. Nördlich liegt der Hofberg mit der Burgruine Haibach, dem Wahrzeichen des Ortes.

Der südlich angrenzende Talraum des Aubaches ist offen und weitläufig und bestimmt durch die vorherrschende Grünlandnutzung das Landschaftsbild. Die offene Wirkung ist aber auch durch den fehlenden Gehölzsaum entlang des begradigten Aubaches bedingt, was als wesentliches Defizit im typischen Landschaftscharakter zu werten ist.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes in einem bislang wenig besiedelten Bereich. Die unvermeidbare Entwicklung soll durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wirksam in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und die Festlegung der Baugestaltung auf ortstypische Merkmale sollen die Gebäude in die Umgebung einbinden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Bei entsprechender Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist mittelfristig mit einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher an der Süd- und Ostseite.

Festsetzung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher zur Eingrünung nach Norden und Westen.

Pflanzgebot für Stellplätze zur inneren Durchgrünung

Bewertung:

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die erkennbaren Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden und mittelfristig ist mit einer landschaftsgerechten Neugestaltung zu rechnen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Kulturgüter oder Bodendenkmäler vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Acker erhalten und wird voraussichtlich weiter bewirtschaftet.

7. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Haibach
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Regierung von Niederbayern, SG 830, Landshut, Stand 12/1999

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Besondere Maßnahmen zu Überwachung der voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Es sind zurzeit keine Maßnahmen zur Überwachung angezeigt.

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben schwerpunktmäßig die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und aufgrund der Standortwahl voraussichtlich nicht erheblich betroffen.

In der weiteren Planung und Ausführung ist daher besonderer Augenmerk auf die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter zu richten.

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

SCHUTZGUT	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Emissionen	mäßig	mäßig	gering
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	hoch	gering
Grundwasser	gering	mäßig	gering
Oberflächenwasser	gering	hoch	mäßig
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	hoch	mäßig
Kulturgüter	gering	gering	gering