

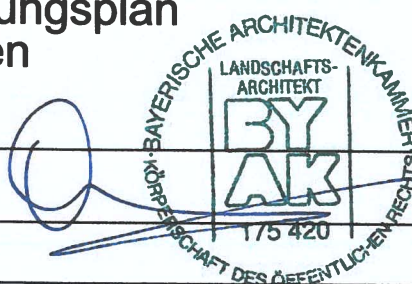
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BÄCKERÄCKER"

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH

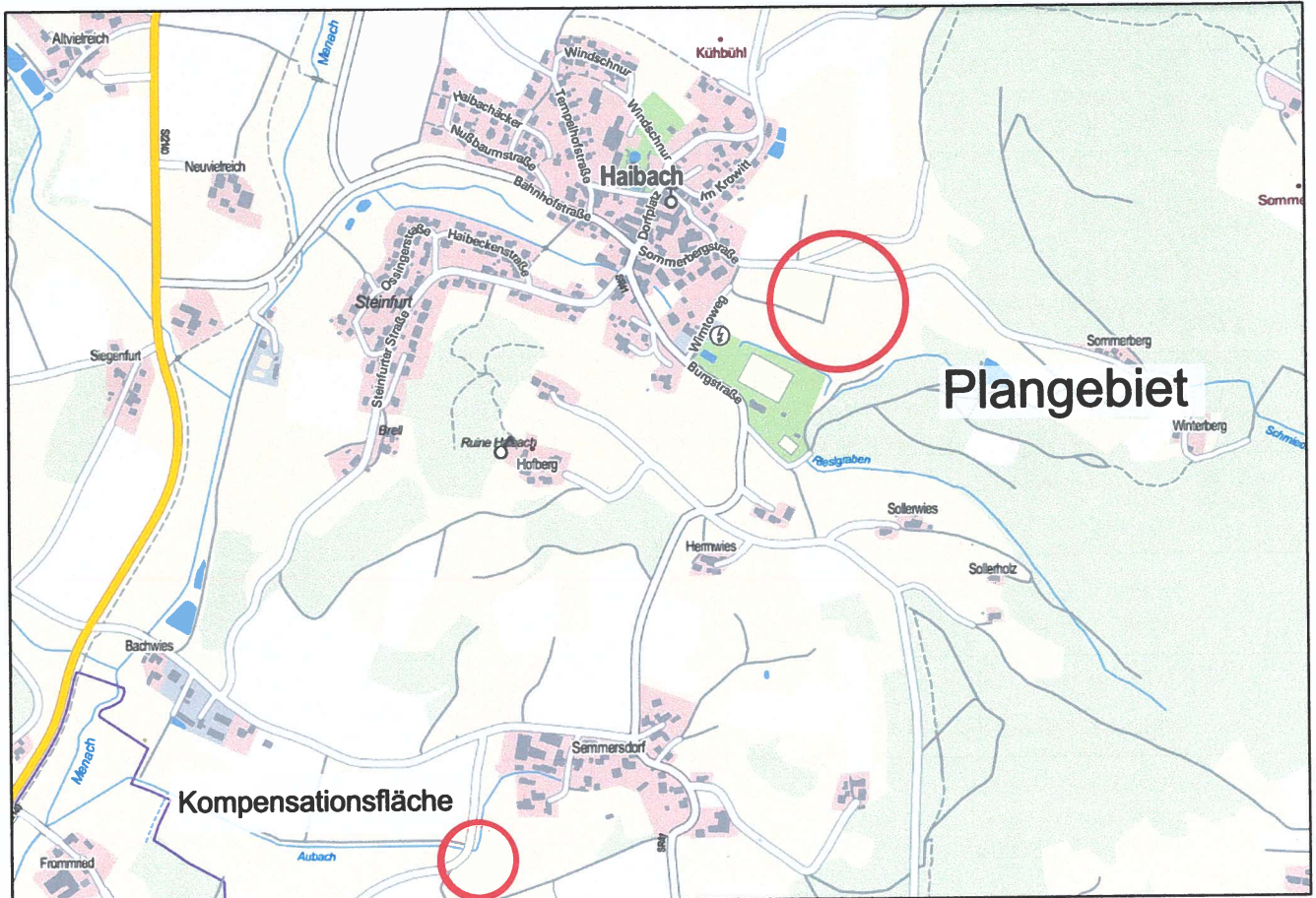


Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART SATZUNG	ZEICHNUNG-NR. B.1.0		
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Allgemeines Wohngebiet "Bäckeräcker"	PROJEKT-NR. 2009-21		
	BAUABSCHNITT		
	TEILABSCHNITT		
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen		
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern		
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan - Lagepläne / Festsetzungen	MASZTAB 1:1.000		
	PLANGRÖSSE 76.5 x 88 cm		
	DATEINAME		
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Ascha, den 23.03.2016	UNTERSCHRIFT



ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.09.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 17.09.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 16.10.2015 bis 16.11.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 17.12.2015 den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.12.2015 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2016 bis einschließlich 15.03.2016 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 08.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2016. als Satzung beschlossen.

Haibach, den 14. MRZ. 2018

.....

Schötz

(Schötz, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt. Haibach, den 14. MRZ. 2018

.....

Schötz

(Schötz, 1. Bürgermeister)



8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14. MRZ. 2018 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den 14. MRZ. 2018

.....

Schötz

(Schötz, 1. Bürgermeister)



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Erläuterung zur Nutzungsschablone


1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe




1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

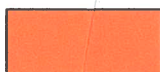


- 2.1  Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.8 WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  offene Bauweise
- 3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich.
- 6.2  Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen, öffentlich
- 6.3  Fußweg, Feldweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwassersleitungen

(§ 5 Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

- 8.1  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Fernwärme, geplant.
- 8.2  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Strom. Bestand.

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

- 9.1  Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

13.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kompensationsfläche: Entwicklungsziel: extensive Streuobstwiese.

Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen. Mahd 2 x pro Jahr.
1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres. 2. Schnitt ab dem 1. September.
Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Unzulässig sind jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

13.1.1



Pflanzgebot für Obstbäume

Pro Planzeichen ist ein Obstbaum zu pflanzen. Abstand der Bäume 10 - 12 m.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.
In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen (Drahtthöse am Stamm). Der Wurzelballen ist mit Drahtgeflecht gegen Mühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragschnitt ist nicht zulässig.

Liste Sortenvorschläge Obst:

- Äpfel: Gravensteiner, Roter Berlepsch, Jonagold, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer
Mostapfel, Roter Eiserapfel, Kaiser Wilhelm, Gloster, Goldpamäne, Roter Boskoop
- Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas
- Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Burlat
- Zwetschen: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Ersinger Frühzwetsche

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1



Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen.

Pro Parzelle ist ein Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Artenauswahl Bäume:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Obstbäume:

Geeignet sind lokale oder regionale Obstsorten mit entsprechender klimatischer Eignung.

13.2.2



Zu pflanzender Laubbaum.

Pro Planzeichen ist entlang der Baugebietsränder im Osten und Süden ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraße und in der Wendeanlage ist pro Planzeichen ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Liste 1 Bäume 1. Wuchsordnung:

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betulus pendula - Weiß-Birke
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
sowie hochstämmige Obstbäume in
lokalen oder regionalen Sorten

13.2.3



Zu pflanzende Sträucher. Entlang der Ostgrenze des WA ist auf mindestens 50 % der Länge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 3 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

13.3.



Kompensationsfläche für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Bäckeracker". Es wird eine anteilige Grundstücksfläche der Flurnummer 377, Gemarkung Landasberg, mit einer Fläche von 1.891 m² festgesetzt.

15. Sonstige Planzeichen

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.16



Maßangaben

15.17



Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

15.18



Gebäude. Unverbindliche Lageskizze.

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Gemeinde Haibach, Stand 01/2015)

16.1



Flurgrenze

16.2



Grenzstein

16.3

1486

Flurstücksnummer

16.4



Nutzungsgrenze

16.5



Topografische Grenze

16.6



Gebäudebestand

17. Sonstige Planzeichen

17.1



Gehölzbestand

17.2



Umrandung von Flächen der Biotopkartierung Bayern

17.2



Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern.

17.3



Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan "Haibachacker II"

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise und Baukörpergestaltung

1.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.2 Baugestaltung Hauptgebäude

1.2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

1.2.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.2.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) mit 10° - 25° Dachneigung oder Pultdach mit 10° - 25° Dachneigung.

1.2.4 Gachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

1.2.5 Dacheindeckung:

In gedecktem rotem bis rotbraunen oder dunkelbraunem bis schwarzbraunem Farbton. Im WA ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

1.2.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

1.4 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

1.5 Einfriedungen / Stützmauern

1.5.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

1.5.2 Mauern, Drahtschötterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

1.5.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschötterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

2. Flächenbefestigungen

2.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen) und planlicher Festsetzung 6.3 (Fußwege, Feldwege) sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

3. Geländemodellierungen

3.1 Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. Grünordnung

4.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.

4.2 Freiflächengestaltungspläne: Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie die Gestaltung und Pflege der Kompensationsflächen ist der Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

4.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sowie die Umsetzung der Pflanzungen auf der Kompensationsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

5. Niederschlagswasserbehandlung

5.1 Niederschlagswasserrückhaltung auf privaten Flächen:

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 9 m³ und gedrosselem Abfluss einzubauen. Die Behälter sind in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen. Vor Inbetriebnahme ist der Gemeinde Haibach die funktionsfähige Ausführung durch einen anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

6. Energieversorgung

6.1 Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärmeversorgung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB):

Für die Wohngebäude besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz des Biomasseheizwerks, Wirtoweg 6, der Abwasser-Entsorgungs-GmbH Haibach.

7. Straßenbeleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6. Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

4. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

5. Abfallentsorgung

Von den Parzellen 5,6 und 8 sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Haupteerschließungsstraße bereitzustellen.



KARTE 2: Kompensationsfläche - Fl-Nr. 377, Gmk. Landasberg

M 1:1.000



GEMEINDE HAIBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **„Bäckeräcker“**

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Satzung in der 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
Web: 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
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 23.03.2016



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss:	4
1.2. Anlass der Planaufstellung:	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:.....	4
2.2. Beschaffenheit.....	5
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	6
3.2. Flächenverteilung	6
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4. Bauweise / Baugestaltung	6
3.5. Flächenbefestigungen	7
3.6. Geländemodellierungen.....	8
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	8
4.1. Verkehrserschließung.....	8
4.2. Ver- und Entsorgung	8
4.3. Energieversorgung	9
5. Grünordnung	9
5.1. Grünordnerisches Konzept	9
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen.....	10
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen	11
5.4. Pflanzenlisten	11
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	12
5.6. Freiflächengestaltungsplan.....	12
6. HINWEISE	12
6.1. Denkmalpflege	12
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	12
6.3. Stromversorgung	12
6.4. Brandschutz	13
6.5. Telekommunikation	13
6.6. Regenwassernutzung.....	13
6.7. Wasserwirtschaft	13
6.8. Recyclingbaustoffe	14
6.9. Abfallentsorgung.....	14
7. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB	15
8. Umweltbericht	15
8.1. Ziele der Planung	15
8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	15
8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	22
8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	23
8.7. Methodik / Grundlagen	27
8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	28
8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	28

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 12.09.2009 hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Bäckeräcker“ im Osten von Haibach beschlossen.

1.2. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen am Hauptort Haibach zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Da in Haibach in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken zur Nachverdichtung kurzfristig verfügbar sind, soll am östlichen Ortsrand ein Wohngebiet entwickelt werden.

Um eine geordneten städtebauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 4 geändert.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Haibach und umfasst eine Größe von ca. 8.570 m². Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurnummern 232 (Tfl.), 262, 263 Gemarkung Haibach.



Luftaufnahme Haibach
mit Plangebiet (rot
gestrichelt)

Quelle:
BayernViewer, 08/2015

2.2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird als mehrschüriges Grünland 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. 467,00 m ü. NN. Bei einer Strecke von etwa 130 m ist dies eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 11,5 %.

Im Westen grenzen landwirtschaftlichen Flächen und anschließend das Dorfgebiet Haibach an. Im Norden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Sommerberg, die im westlichen Teil durch eine bis zu 3 m hohe, mit einer Hecke bewachsene Böschung abgesetzt ist.

Nach Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die über eine mit Hecken bewachsene Hangkante zum Talraum des Rieslgrabens abfällt. Dort befindet sich in ca. 90 m Entfernung das Sportzentrum Haibach sowie das Freibad. Ca. 45 m südwestlich liegt der Obstlehrgarten Haibach.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der Rieslgraben im Süden.



Blick auf das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 8.571 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Netto-Bauland Parzellen 1-9	ca.	6.229 m ²
Verkehrsflächen, einschl. Seitenbereiche und Grün	ca.	1.032 m ²
Fußweg nach Süden	ca.	90 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	1.220 m ²

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände talseits, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind die Dachformen Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung und Walm-dach mit 10° - 25° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunem oder dunkelbraunem bis schwarzbraunem Farbton. Ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Zwischen Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zum öffentlichen Straßenraum hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubholzhecken zugelassen.

Mauern, Drahtschötterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschötterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.5. Flächenbefestigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen) und planlicher Festsetzung 6.3 (Fußwege, Feldwege), sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

3.6. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße von der Sommerbergstraße aus nach Süden und endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von mind. 19 m, die für Müllfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar ist. Eine Stichstraße nach Osten bindet die dortigen Parzellen an. Die Straßenraumbreite beträgt insgesamt 7,00 m. Davon entfallen 0,80 m auf einen straßenbegleitenden Streifen (z. B. für Strom, Telekom, Straßenbeleuchtung), 4,20 m auf die Fahrbahn und 2,0 m auf einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen (Parken, Bauminseln, Schneelagern, Zufahrten). Die Stichstraße wird einschließlich Seitenstreifen mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen.

Nördlich des Baugebietes wird die bestehende Feldwegzufahrt auf 4,00 m verbreitert, so dass die Erschließung der dortigen Parzellen und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet ist. Bis zur Parzelle 9 erfolgt die Befestigung mit Asphalt, die restliche Strecke wird als Schotterweg ausgebaut.

Ein geschotterter Fußweg nach Süden stellt die Anbindung an bestehende Fußwege im Bereich des Obstlehgartens und in Richtung der Sportzentrens sicher.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft im Norden des Plangebietes entlang der Sommerbergstraße. Zur Sicherstellung des notwendigen Druckes ist voraussichtlich die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage erforderlich.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation im Bereich des Bauhofes Haibach. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Haibach zugeführt und dort behandelt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasserrückhaltung auf privaten Flächen:

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 9 m³ und gedrosseltem Abfluss einzubauen. Die Behälter sind in den Baugenehmi-

gungsunterlagen darzustellen. Vor Inbetriebnahme ist der Gemeinde Haibach die funktionsfähige Ausführung durch einen anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen werden zum Teil über den neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den Riesgraben entwässert, die Zufahrt im Norden sowie die Wegeanbindung im Nordosten werden über den straßenbegleitenden Graben entlang der Sommerbergstraße in den dortigen Regenwasserkanal abgeleitet.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutschen Telekom AG. Im Norden verläuft entlang der Sommerbergstraße eine oberirdische Freileitung.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die Wendeanlage mit 19 m Durchmesser angefahren werden. Von den Parzellen 5,6 und 8 sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Haupteinfahrungsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

4.3. Energieversorgung

Für Wohngebäude im WA besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB) an das Fernwärmenetz des Biomasseheizwerks, Wirtoweg 6, der Abwasserentsorgungs-GmbH Haibach.

Der Zwang zum Anschluss an das Fernwärmenetz ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich. Die Gemeinde Haibach beabsichtigt dadurch einen Beitrag zum Ersatz fossiler Energieträger durch klimaneutrale nachwachsende Rohstoffe zu leisten.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben vorrangig das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Die bestehende Hecke Biotop-Nr. 6942-0244-003 übernimmt im Norden die landschaftliche Einbindung. Westlich der Zufahrt werden auf einem 5 m breiten öffentlichen Grünstreifen zusätzlich zwei Bäume 1. Wuchsordnung gepflanzt.

Entlang der Ostseite ist ein 5 m breite öffentlicher Grünfläche vorgesehen, die mit Bäumen 1. Wuchsordnung und zu mind. 50 % mit einer 2-reihigen Strauchpflanzung zu begrünen ist. Nach Süden wird das Baugebiet ausschließlich durch die Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung eingegrünt. Dies ist ausreichend, da bereits 60 m südlich eine durchgehende Baum-Strauchhecke an der Böschung zum Sportzentrum zur Abschirmung beiträgt. An der Westseite werden keine Pflanzgebote vorgesehen, da hier gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine weitere Bebauung in Richtung

des Dorfgebietes vorgesehen ist (Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan Bäckeräcker II“).

Für die innere Durchgrünung des Baugebietes sind Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen und Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung auf privaten Flächen vorgesehen.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

5.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.2.2 ist entlang der Baugebietsränder im Osten und Süden ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraße und in der Wendeanlage ist pro Planzeichen ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen:

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.

5.2.2 Pflanz- und Pflegegebote auf der Ausgleichsfläche

Pflanzgebot für Obstbäume

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.1.1 ist ein Obstbaum zu pflanzen. Abstand der Bäume 10 - 12 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen (Drahtrose am Stamm). Der Wurzelballen ist mit Drahtgeflecht gegen Mühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig.

Liste Sortenvorschläge Obst:

Äpfel:

Gravensteiner, Roter Berlepsch, Jonagold, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel, Kaiser Wilhelm, Gloster, Goldparmäne, Roter Boskoop

Birnen:

Kirchensaller Mostbirne, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas

Kirschen:

Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Burlat

Zwetschen:

Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Ersinger Frühzwetsche

Pflege der Wiesenflächen:

Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen. Mahd 2 x pro Jahr.
 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres. 2. Schnitt ab dem 1. September. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Unzulässig sind jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen**5.3.1 Pflanzgebote auf privaten Parzellen**

Pro Parzelle ist ein Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten.
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

5.4. PflanzenlistenListe 1: Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Liste 2: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Liste 3: Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Die Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sowie die Umsetzung der Pflanzungen auf der Kompensationsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

5.6. Freiflächengestaltungsplan

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie die Gestaltung und Pflege der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu

einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die In-houseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

6.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder-

schlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

6.8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

6.9. Abfallentsorgung

Von den Parzellen 5,6 und 8 sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Haupteinfahrtsstraße bereitzustellen.

7. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bäckeräcker“ 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.

8. UMWELTBERICHT

8.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Haibach zur Deckung des aktuellen örtlichen Bedarfes.

8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

8.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) 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 geplante bauliche Entwicklung schließt an den bestehenden Ortsbereich an. Zwischen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bäckeräcker“ und dem bebauten Ortsrand verbleibt eine Zwischenfläche, die gemäß den Darstellungen des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet bzw. im Ostteil als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Die Gemeinde Haibach hat für diesen Zwischenbereich mit Beschluss vom 17.12.2015 den Bebauungs-

und Grünordnungsplan „Bäckeräcker II“ aufgestellt. Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauflächen für die Entwicklung eines unmittelbar angrenzenden Handwerksbetriebes sowie für 2 Wohnbauparzellen. Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit unmittelbarer Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit gewährleistet.

Für die Gemeinde bestehen keine Möglichkeiten, alternative Wohnbauflächen durch eine Innenverdichtung oder die Ausweisung von Wohnbauflächen am Ortsrand umzusetzen. Hinsichtlich der Nutzung möglicher Innenentwicklungspotenziale bzw. Standortalternativen hat die Gemeinde in der Standortprüfung zum Deckblatt Nr. 4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Haibach dargelegt, daß alternative Möglichkeiten zur kurzfristigen Baulandentwicklung zurzeit nicht gegeben 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 Wohnraum bei.

Die Baugebietsflächen sind aufgrund der topografischen Lage nur aus dem Nahbereich von Süden her einsehbar. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sehen insbesondere eine Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen nach Süden und Osten mit bis zu 7 m breiten öffentlichen Grünflächen vor. Zusätzlich sind Pflanzgebote für Bäume entlang der Erschließungsstraße und auf den privaten Grundstücken zur inneren Durchgrünung festgesetzt. Durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung und dem höheren Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung getragen.

8.2.2 Regionalplan Donau-Wald

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 25.06.2014) 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.

Punkt 1.2 Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutenden Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

Kapitel B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0 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 Entwicklungachsen beitragen.

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Durch die Umsetzung des WA „Bäckeräcker“ wird der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt. Der Umfang der Baulandausweisung ist im Verhältnis zum Hauptort angemessen und nicht überorganisch. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bäckeräcker II“ im westlichen Anschluss ist die Anbindung an den Ortskern sichergestellt.

Durch den Erhalt der landschaftlich bedeutsamen Hecke und durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

8.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

8.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Es bestehen allgemeine Ziele für Feuchtgebiete und Trockenstandorte im Planungsraum:

Feuchtgebiete

Erhalt der bäuerlich geprägten, offenen Mittelgebirgslandschaft im Vorderen Bayerischen Wald, insbesondere der Biotoptypen des offenen Feuchtgrünlandes und der montanen Bergwiesen.

Trockenstandorte

Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen.

8.2.5. Biotopkartierung Bayern

Im Nordosten grenzt außerhalb des Plangebietes 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 durch die Planung nicht berührt.

8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

8.3.1. 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.

8.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Der überwiegende Teil des Plangebiets selbst hat aufgrund der Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die nördlich angrenzenden Hecken. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und sind durch die Maßnahme nicht 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 auch in den bebauten Parzellen verschiedenartige Lebensräume entstehen.

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.

8.3.3. 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. Durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch die Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrtswege, Mehrzweckstreifen, Grundstückszufahrten und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung wurden im öffentlichen und privaten Bereich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Bewertung:

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

8.3.4. 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 die Errichtung ausreichend dimensionierter Rückhaltebehälter auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Bewertung:

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

8.3.5. 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. Durch den Anschlusszwang des Wohngebietes an die Fernwärmeleitung des Heizwerkes entfallen Emissionen aus privaten Heizungsanlagen.

Bewertung:

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

8.3.6. 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. Durch den Anschlusszwang des Wohngebietes an die Fernwärmeleitung des Heizwerkes am Freibad wird eine Energieversorgung aus nachwachsenden Rohstoffen genutzt. Dadurch werden fossile Energieträger eingespart und der CO₂-Ausstoß verringert. Dadurch leistet die Gemeinde Haibach einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz.

Bewertung:

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

8.3.7. Landschaft / Erholung

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 zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst. 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 bleiben erhalten, nach Süden wird eine Anbindung an das Dorf und das Sportzentrum geschaffen.

Bewertung:

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

8.3.8. 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.

8.4. 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 örtliche Baulandnachfrage kein angemessenes Angebot zur Verfügung steht und mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist. Dadurch würde die soziale Struktur am Hauptort weiter geschwächt und einer negativen demografischen Entwicklung Vorschub geleistet.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Erschließung der Wohnbauflächen über die Sommerbergstraße

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Erhalt der Hecke im Norden, Erschließung auf vorhandener Zufahrt.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume, Obstbäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von durchgehenden Sockeln und Streifenfundamenten für Einfriedungen).
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Fußwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken.

Schutzgüter Klima/Luft

- Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwanges für Wohngebäude im WA an das Heizwerk.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume, Obstbäume und Sträucher.

8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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.

8.6.1 Eingriffsbewertung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs 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.

8.6.1.1 Gebietseinstufungen

Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der festetzten GRZ von 0,35 dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Die Einstufung der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt getrennt nach Schutzgütern auf Basis der Listen 1a – 1c des Leitfadens. Bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden eingriffsminimierende Maßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Kategorie gem. Leit-faden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Acker, intensiv bewirtschaftet	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher. Anlage öffentlicher Grünflächen, Verbot tiergruppenschädigender Sockel und Einfriedungen und der Durchlässigkeit zur freien Landschaft, Festlegung insektenschonender Straßenbeleuchtung	0,30
Boden	I	Acker, intensiv bewirtschaftet	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Mehrzweckstreifen. Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen	0,30
Wasser	I	Kein Oberflächen- oder Grundwasser vorhanden	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Mehrzweckstreifen. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken.	0,30
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirk-same Luftaus-tausch-bahnen	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.	0,30
Landschaftsbild	III	Ortsrandbereich mit Eingrünungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung.	1,00
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,44

8.6.1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächen:

WA, Netto-Bauland, ohne öffentliche Grünflächen;	6.229 m ²
Verkehrsflächen, Nebenflächen	1.032 m ²
<u>Fußweg nach Süden</u>	90 m ²
Summe Eingriffsfläche	7.351 m ²

Kompensationsbedarf:

Eingriffsfläche 7.351 m² x Kompensationsfaktor 0,44 = gerundet **3.234 m² Kompensationsfläche**.

8.6.2 Ausgleichsfläche / Maßnahmen

Der Kompensationsbedarf für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird auf einer gemeindlichen Fläche südwestlich des Ortsteiles Semmersdorf, Gemeinde Haibach, erbracht. Hier soll eine extensive Streuobstwiese angelegt werden. Die grundsätzliche Eignung der Fläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen abgestimmt.

Das Grundstück liegt südwestlich von Semmersdorf, an der Ortsverbindungsstraße zwischen Semmersdorf und Leimbühlholz. Sie eignet sich in besonderer Weise für die Anlage einer Streuobstwiese, da Anknüpfungspunkte zu bestehenden Biotopen (vielfach gegliederte Heckenstrukturen) vorhanden sind, so dass die Biotopvielfalt im Raum noch weiter gesteigert wird. Zudem stellen Streuobstwiesen ein ortstypisches Landschaftselement dar.



Blick nach Osten auf die Fläche der geplanten Streuobstwiese.



Übersicht über die angrenzenden Biotopflächen (Heckenstrukturen), Ausgleichsfläche gelb.

Quelle: BayernVierwer

Die Fläche umfasst das Flurstück Nummer 377, Gemarkung Landasberg mit einer Gesamt-Grundstücksgröße von ca. 2.437,16 m², die im Bebauungsplan M 1: 1.000 abgegrenzt ist (Planliche Festsetzung 13.1). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Haibach.

Bei der Bestandsfläche handelt es sich um eine mehrschürige, gedüngte Wiesenfläche, die sich am Fuß eines nordwest-exponierten Hanges befindet. Der Gelände weist verschieden starke Neigungen auf und bildet eine leichte Kuppe, die ostwärts zu einem geraden Hang ausläuft. Entlang der südlichen Grenze befindet sich eine bis zu 2 m hohe Böschung zum anliegenden Flurstück.

In den Heckenbiotopen, die an die Fläche angrenzen finden sich heimische Gehölze wie Eiche, Birke, Hasel, Zitter-Pappel und Holunder. Entlang der Straße fließt der Aubach, der unmittelbar an der nördlichen Flurgrenze auf die gegenüberliegende Straßenseite wechselt und dort nach Westen zur Menach fließt.

Entwicklungsziele:

Die Fläche soll als extensive Streuobstwiese entwickelt werden. Dazu sollen Obstbäume mit lokalen und regionalen Mostobstsorten gepflanzt und die bestehende Wiese extensiviert werden.

Die Anlage einer flächigen Obstwiese trägt zur landschaftlichen Belebung bei. Zudem wird eine Vernetzung der umliegenden Biotope (Hecken) durch die Pflanzungen gefördert. Ebenso wird ein wichtiges Habitat durch die Extensivierung der Wiesenfläche geschaffen, die in einem von Ackerflächen und intensiv bewirtschafteten geprägten Landschaftsraum ein wichtiges Trittsteinbiotop, besonders für kleinere Tierarten, darstellt. Mittel- bis langfristig entsteht eine ökologisch besonders wertvolle Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Maßnahmen:

Wiesepflege:

Die Wiesenflächen sind mindestens 2 x pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen soll, um ein Ausblühen der Kräuter zu ermöglichen. Der 2. Schnitt ist ab dem 1. September zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, eine Mulchung ist nicht zulässig.

Obstbaumpflanzung:

In versetzten Reihen werden hochstämmige Obstbäume mit etwa 10 m Abstand untereinander und 10 m in der Reihe gepflanzt. Insgesamt sind 13 Stück festgesetzt. Sortenvorschläge sind im Bebauungsplan angegeben. Bei der Sortenwahl soll auf regionale oder lokale Streuobstsorten zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen, sich beim Kreisobstlehrgarten Neukirchen beraten zu lassen.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen (Drahtthöse am Stamm). Zudem ist der Wurzelballen bei der Pflanzung mit Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die gesamte Fläche darf dauerhaft nicht gedüngt werden, es darf kein Spritzmitteleinsatz erfolgen. Bei den Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt in den ersten Jahren durchzuführen, um den Kronenaufbau zu fördern. Bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig. Eine Stammkalkung ist nicht zulässig.

Flächenumfang

Die gesamte Kompensationsfläche umfasst die Flurnummer 377 der Gemarkung Landasberg mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.437 m². Der Umgriff ist in Karte 2 zum Bebauungsplan „Bäckeräcker“ abgegrenzt.

Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Die Anrechnung der Ausgleichsflächen als Kompensationsfläche erfolgt auf Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Reg. v. Niederbayern, Stand 12/1999). Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist. Durch die Entwicklung wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Hecken ein abwechslungsreicher Biotopkomplex entstehen.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Ausgleichsfläche
Gehölzbestand im Westen	49 m ²		0,00	-
Grünland, intensiv, mehrschürig	2.388 m ²	Extensive Streuobstwiese	1,75	4.179,0 m ²
Summe	2.437 m²	Durchschnittlicher K-Faktor	1,71	

8.6.4 Kompensation für Bebauungsplan

Der erforderliche Kompensationsbedarf des Baugebiets „Bäckeräcker“ von insgesamt 3.234 m² wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 377, Gemarkung Landasberg erbracht. Hierfür ist bei einem durchschnittlichen Anerkennungsfaktor von 1,71 eine **anteilige Grundstücksfläche** von gerundet **1.891 m²** abzubuchen. Lage und Umfang der Abbuchung sind in der Karte 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bäckeräcker“ dargestellt.

Für die Gemeinde Haibach verbleibt nach Abzug der erforderlichen Kompensationsflächen eine anteilige Grundstücksfläche von ca. 546 m² mit einem Anerkennungswert von ca. 933 m², das als Ökokonto für sonstige Kompensationserfordernisse des Baurechts zur Verfügung steht.

8.6.5 Planungsalternativen

Die Plankonzeption für das allgemeine Wohngebiet wurde schrittweise entwickelt. Dabei wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft (Ringerschließung, durchgehende Erschließung von West nach Ost). Im Ergebnis ist der vorliegende Entwurf die flächensparendste Variante und ermöglicht eine wirtschaftliche Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitere grundlegende Alternativen für die Erschließungs- und Bebauungskonzeption kommen wegen der örtlichen Verhältnisse nicht infrage.

8.7. 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 Träger öffentlicher Belange und von Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden.

Kompensationsflächen

Die zielgemäße Entwicklung der Streuobstwiese ist etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Entwicklung geprüft und nach einem Zeitraum von ca. 20 Jahren abgeschlossen werden.

Niederschlagswasserrückhaltung:

Die Funktionsfähigkeit der Rückhalteeinrichtungen auf privaten Flächen ist nach Errichtung der Anlagen durch die Eigentümer laufend zu warten. Insbesondere sind Ablagerungen zu entfernen, die zu einer Verringerung der Volumen führen können.

8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Haibach soll durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bäckeräcker“ die Weiterentwicklung des Ortes ermöglicht 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. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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
Mensch	mittel	gering	mittel	mittel
Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	hoch	gering	gering	gering