



Gemeinde Haibach
Schulstr. 1
94353 Haibach

Haibach, 17.07.2026

BEKANNTMACHUNG

**über die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
durch Deckblatt Nr. 14**

Vollzug der Baugesetze;

Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Haibach hat in der Sitzung am 19.03.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 14 für ein Plangebiet im Gemeindeteil Prünstfehlburg zu ändern. Die Änderung durch das Deckblatt Nr. 14 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplans für ein allgemeines Wohngebiet (WA) „Hitzenberg-Ost“. Der Geltungsbereich umfasst die eine Teilfläche der Flurnummer 483 der Gemarkung Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche. Ein Planentwurf ist vom Büro HEIGL Landschaftsarchitektur/Stadtplanung, Elsa-Brändström-Str. 3, 94327 Bogen ausgearbeitet worden. Er wurde in der Fassung vom 24.06.2026 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.06.2026 gebilligt.

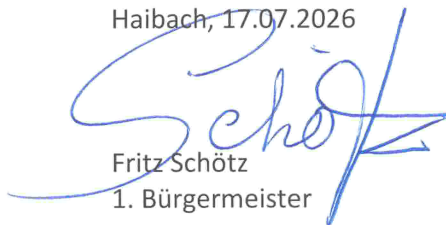
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.06.2026 liegt in der Zeit vom

20.07.2026 bis zum 20.08.2026

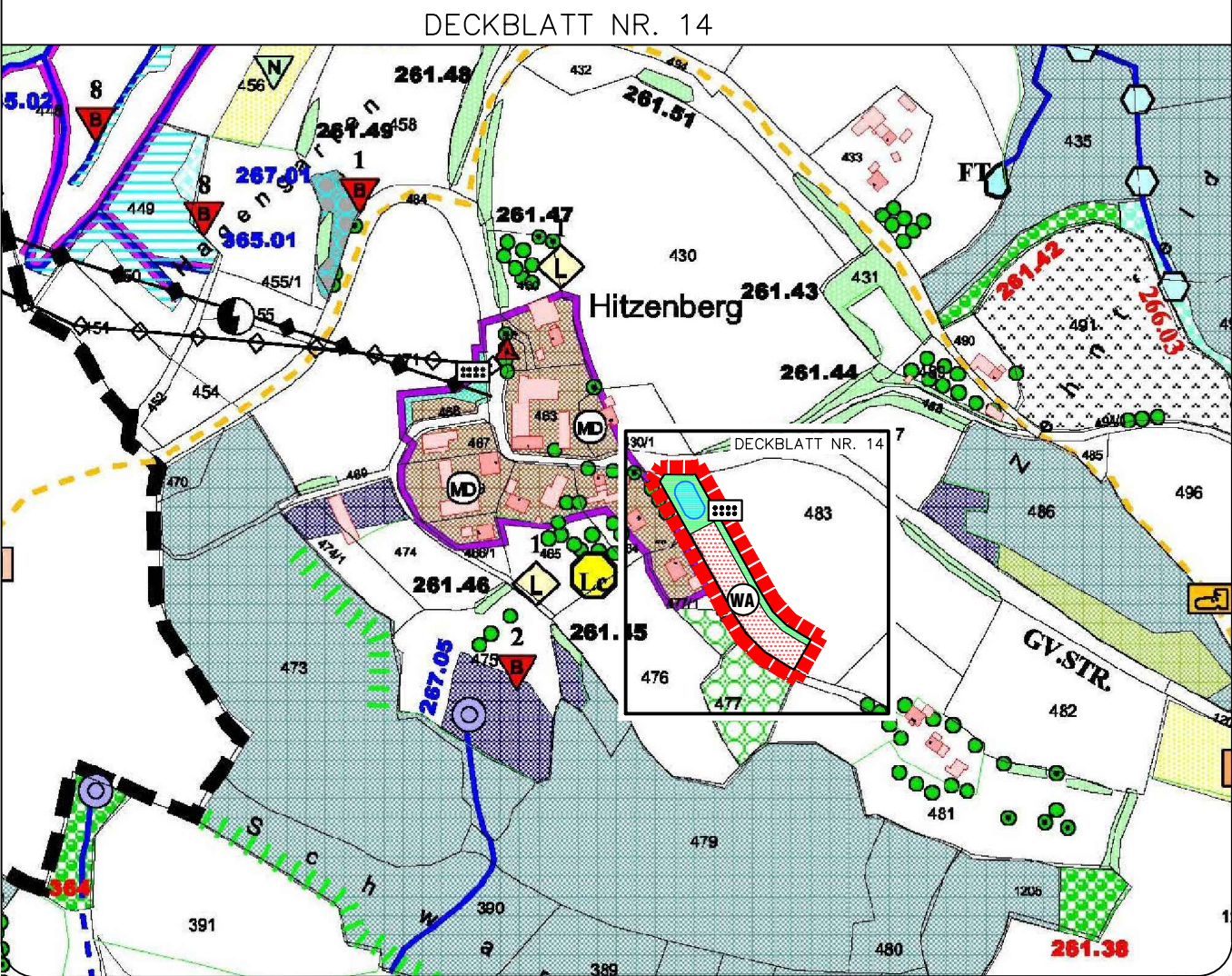
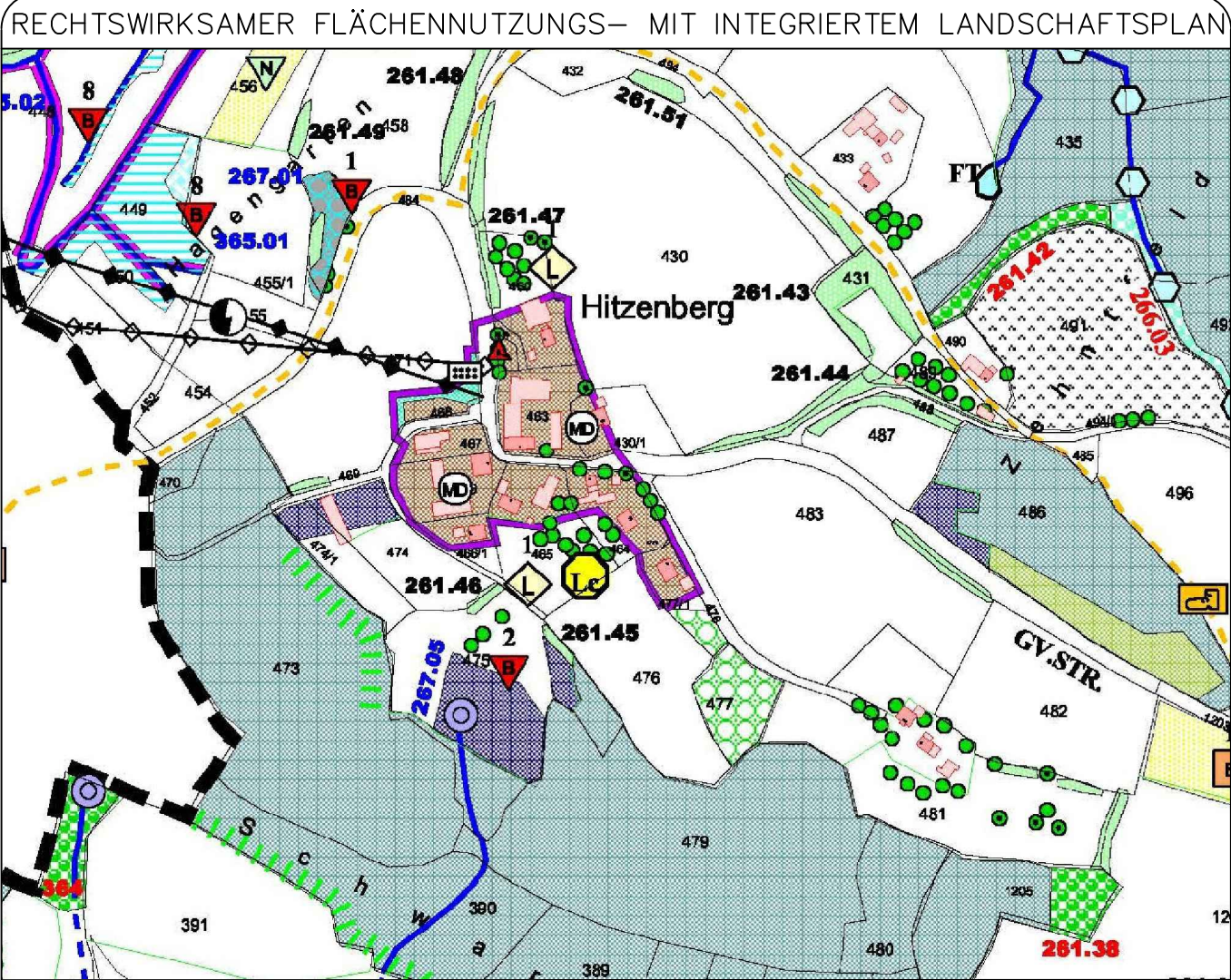
im Rathaus der Gemeinde Haibach, Schulstr. 1, 94353 Haibach, Zimmer Nr. OG 6, während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsicht aus. Ebenfalls können die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Haibach unter: <https://www.haibach-elisabethszell.de/digitale-amtstafel/> eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Bekanntgemacht am 17.07.2026
durch Aushang an den
Amtstafeln Haibach und Elisabethszell
und auf der Homepage der Gemeinde Haibach
(www.haibach-elisabethszell.de)

Haibach, 17.07.2026


Fritz Schötz
1. Bürgermeister

Abgenommen am: _____



ZEICHENERKLÄRUNG DECKBLATT

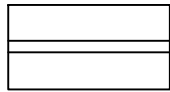
LEGENDE

1. BAUFLÄCHEN

 Wohngebiet, allgemein

3. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPT-VERKEHRSZÜGE

 Gemeindeverbindungsstraße

 Feld- und Waldweg

6. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG

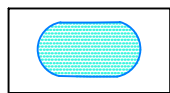
 Grünflächen / Flächen für Freizeit und Erholung

Zweckbestimmung:

 Grünverbindung, Gliederung und Einbindung von Bauflächen

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Stillgewässer

 Regenrückhaltebecken

8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

 Grünland, intensiv

11. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 14

ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungs– mit Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

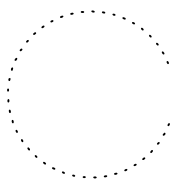
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 24.06.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 24.06.2026 erfolgte vom bis

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Haibach, Schulstraße 1, 94353 Haibach, während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

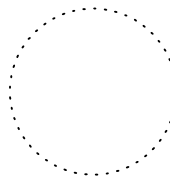
Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt in der Fassung vom festgestellt.



Haibach, den

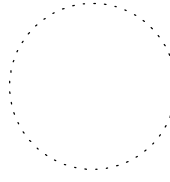
Fritz Schötz (Erster Bürgermeister)

Das Landratsamt hat das Deckblatt mit Bescheid vom AZ gemäß §6 BauGB genehmigt.



Straubing, den

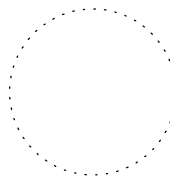
Ausgefertigt



Haibach, den

Fritz Schötz (Erster Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes wurde am gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Haibach, den

Fritz Schötz (Erster Bürgermeister)

DECKBLATT NR. 14
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DER
GEMEINDE HAIBACH

LANDKREIS STRAUBING–BOGEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)"HITZENBERG-OST"

PLANUNGSMASS–STAB

1: 5000

0 100 200 300 400 500

1 HA



1	VORENTWURF	24.06.2026	HÜ/HG
NR.	PLANFASSUNG	VOM	NAME

VORHABENTRÄGER:

GEMEINDE HAIBACH
VERTRETEN DURCH HERRN
ERSTEN BÜRGERMEISTER
FRITZ SCHÖTZ
SCHULSTRASSE 1
94353 HAIBACH



HEIGL

landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de

APRIL 2026	HÜ		HG
BEARBEITET IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME

PLANUNG:

25–103



**GEMEINDE
HAIBACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

DECKBLATT NR. 14
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE HAIBACH
FÜR DEN BEREICH WA „HITZENBERG-OST“

Gemeinde Haibach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2026
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.06.2026
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Haibach
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Fritz Schötz

Schulstraße 1
94353 Haibach

Fon: 09963/943039-0
Fax: 09963/943039-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.de

.....
Fritz Schötz
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG

1.	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass und -ziele	4
1.2	Gewähltes Verfahren	4
1.3	Übersichtslageplan	5
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
1.6	Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	9
2.	Ver- und Entsorgung	11
2.1	Wasserversorgung	11
2.2	Abwasser und Niederschlagswasser	11
2.3	Energieversorgung	13
2.4	Telekommunikation	13
2.5	Abfallentsorgung	13
2.6	Brandschutz	13

UMWELTBERICHT

1.	Allgemeines	14
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	14
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	22
2.1	Natürliche Grundlagen	22
2.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	22
2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	24
2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	25
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
2.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	27
2.7	Eingriffsregelung	28

2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	28
3.	Zusätzliche Angaben.....	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	29
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
HINWEISE		31

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Hitzenberg ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken – auch in den Ortsteilen von Haibach - begegnen zu können.

Mit der vorliegenden Planung können drei neue Baugrundstücken – für eine Einzelhausbebauung – in städtebaulich an ein vorhandenes Wohngebiet angebundener Lage für die Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden. Damit soll die Funktion als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die eine Teilfläche der Flurnummer 483 der Gmkg. Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.03.2026 beschlossen den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mittels dem 14. Deckblatt fortzuschreiben. Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Hitzenberg-Ost“ aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

1.3 Übersichtslageplan

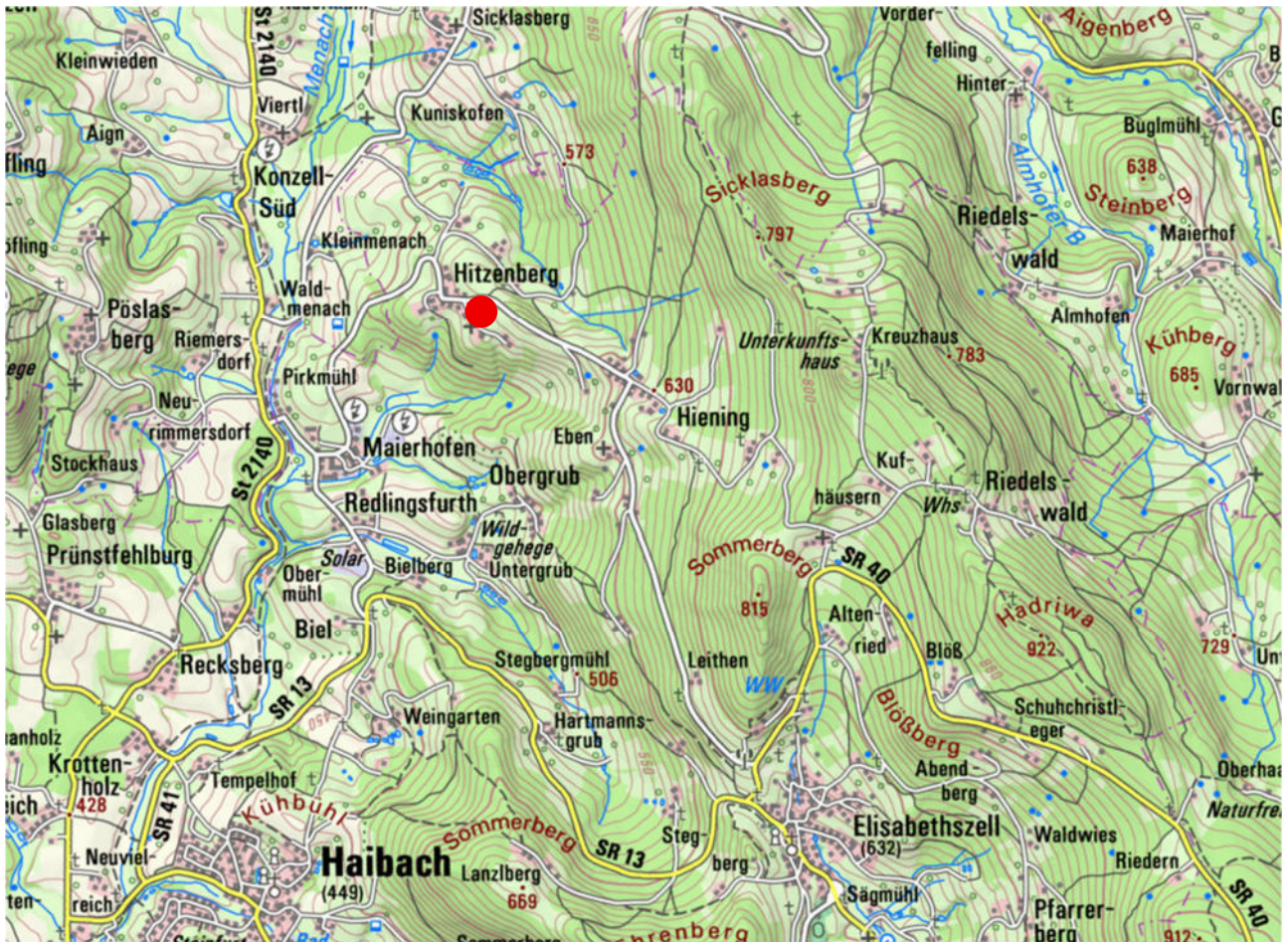


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 20.05.2026 – ohne Maßstab

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Haibach im Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region Donau-Wald (12).

Der Regionalplan sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsstruktur (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

Diese Zielvorgaben begründen die Planungsinteressen für die Gemeinde Haibach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer kleinen Entwicklungsfläche im unmittelbaren Anschlussbereich der Gemeinde für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es

Seite 6 von 37

Das Gelände weist ein Gefälle von Osten nach Westen auf, mit einer Höhendifferenz von ca. 14 m zwischen etwa 565 m ü. NHN im Westen und 551 m ü. NHN im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 483 der Gmkg. Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“.

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall könnten jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen mit insgesamt bis max. 5.000 m²),
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar,
- Befreiungsgründe nach § 67 liegen vor (Allgemeinwohlgründe, keine ausschließlich privaten Belange).

Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen können diese drei Parzellen akzeptiert werden, wenn die Gesamtgröße deutlich unter 5.000 m² liegt. Dies ist u. E. gewährleistet, da die sich die Summe der ausgewiesenen Parzellen lediglich auf ca. 2.995 m² beläuft. Die rein zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche (= Baugrenze) beläuft sich auf ca. 1.865 m². Die restlichen 1.072 m² stellen eine zu begrünende Fläche dar, in welcher sich u. a. eine Geländevertiefung als Retentionsraum für Oberflächenwasser befindet.

Die Ausweisung der drei Parzellen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Flächen eine sinnvolle Ortsabrundung des bestehenden Siedlungskörpers darstellen. Die Grundstücke schließen unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung mit vorhandener Erschließungsstraße an und fügen sich hinsichtlich Lage und Nutzung in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft wird am östlichen Rand des Plangebietes ein privater Grünstreifen festgesetzt. Dieser bildet den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald und dient der dauerhaften Gliederung des Ortsrandes.

Der Grünstreifen übernimmt sowohl städtebauliche als auch landschaftsökologische Funktionen. Er schafft einen gestalterisch geordneten Übergang zur offenen Landschaft, mindert die Fernwirkung der Bebauung und trägt zur Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild bei. Gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsfläche und schutzwürdigen Freiräumen hergestellt. Durch die Einbeziehung der Flächen wird ein klar definierter baulicher Abschluss der Ortsentwicklung in Richtung des

Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald geschaffen. Die geplante Bebauung bildet einen eindeutigen Ortsrand und verhindert eine ungeordnete weitere Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft. Eine über die dargestellten Bauflächen hinausgehende Entwicklung in Richtung Landschaftsschutzgebiet ist nicht vorgesehen.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft erfolgt lediglich in einem räumlich eng begrenzten Umfang. Der Randbereich zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald wird durch die Planung nur punktuell beziehungsweise randlich berührt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebietsfunktionen oder eine tiefgreifende Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in landschaftlich sensible Bereiche ist damit nicht verbunden.

Die Substanz des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald bleibt durch die Planung unberührt. Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf einen unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzenden Randbereich, der lediglich punktuell berührt wird. Die prägenden Landschaftsstrukturen sowie die wesentlichen Funktionen des Schutzgebietes bleiben uneingeschränkt erhalten.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Schutz des charakteristischen Landschaftsbildes, die Sicherung der Erholungsfunktion sowie die Bewahrung der Eigenart und Schönheit der Landschaft, wird durch die geplante Ausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund des geringen Flächenumfangs, der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich sowie der vorgesehenen Eingrünung und Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes bleiben die Schutzgüter und Funktionen des Landschaftsschutzgebietes weiterhin in vollem Umfang wirksam.

Die Erreichung der Schutzziele wird daher weder erschwert noch infrage gestellt. Vielmehr wird durch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens und die klare Begrenzung der baulichen Entwicklung ein geordneter Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsschutzgebiet geschaffen, der den langfristigen Erhalt der Schutzgebietsfunktionen unterstützt.

Die Planung dient nicht lediglich den Interessen einzelner Grundstückseigentümer, sondern verfolgt ein eigenständiges städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird dem bestehenden Bedarf an Wohnraum für die örtliche Bevölkerung Rechnung getragen und die nachhaltige Entwicklung des Gemeinwesens unterstützt. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken stellt insbesondere im ländlichen Raum einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Bevölkerungsentwicklung, zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur sowie zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur dar.

Die Gemeinde kommt mit der Planung ihrem Auftrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nach. Die vorgesehenen Bauflächen schließen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper an und ermöglichen eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen und technischer Infrastruktur. Alternative Standorte mit vergleichbarer Eignung stehen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nicht oder nur in unzureichendem Umfang zur Verfügung.

Darüber hinaus bewirkt die Planung eine städtebauliche Neuordnung und dauerhafte Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Durch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes sowie die Festsetzung eines privaten Grünstreifens wird eine weitere Entwicklung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes räumlich definiert und begrenzt. Die Planung trägt damit

zugleich den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung und schafft einen geordneten Übergang zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft.

Die für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG erforderlichen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen daher vor. Die städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Belange der Gemeinde überwiegen die geringe Betroffenheit des randlichen Bereichs des Landschaftsschutzgebietes, zumal dessen Substanz, Schutzgüter und Schutzziele unberührt bleiben und der Schutzzweck weiterhin uneingeschränkt erreicht werden kann.

Da die Planung die Schutzgebietskonzeption nicht infrage stellt, die Schutzgebietsziele weiterhin uneingeschränkt erreichbar bleiben und lediglich ein untergeordneter Randbereich betroffen ist, ist die naturschutzrechtliche Konfliktlage durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG lösbar. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich, da weder die Schutzwürdigkeit noch die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes in seinen wesentlichen Bestandteilen berührt werden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung sind ebenfalls keine Boden- oder Bau-denkmäler vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 G). Um der aktuell vorherrschenden und zukünftigen Nachfrage von kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den Parzellen Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Ein Konzept hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale liegt aktuell noch nicht vor.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G). Der Hauptort Haibach mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist in ca. 4 km Entfernung noch gut

zu erreichen. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten Anschluss am östlichen Ortsrand von Hitzenberg.

Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

In Haibach zeichnet sich der Bedarf an Bauland unter dem bereitgestellten Maß. Aus der amtlichen Statistik (Ergebnisse des Demographie-Spiegels bis 2038/2044) geht hervor, dass die Gemeinde in den letzten Jahren überwiegend eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte und diese Entwicklung auch in der Zukunft erwartet wird.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden von Niederbayern zeigt eine Veränderung/Zunahme im Jahr 2038 gegenüber 2024 von +2,7 %. (Quelle: www.statistik.bayern.de)

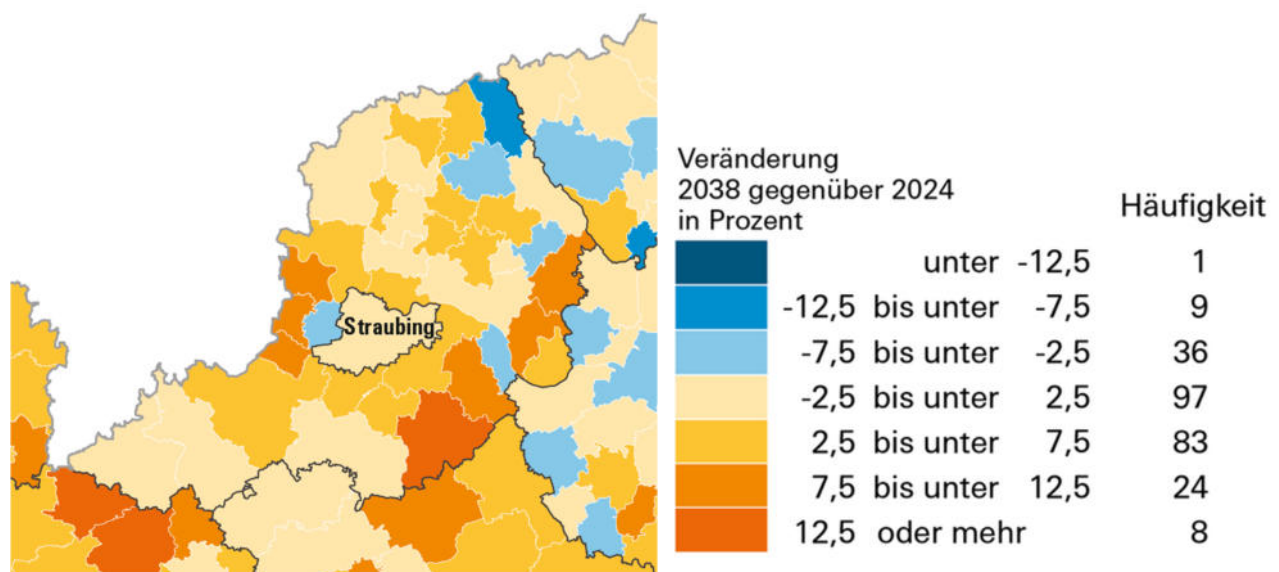


Abbildung 3: Ausschnitt aus Demographiespiegel, Karte Niederbayern vom 21.05.2026

Gem. Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Haibach wird gem. Datenblatt 09 278 129 Haibach (Stand: 21.05.2026) ein Bevölkerungsabstieg von 2.036 Personen in 2024 auf 1.890 Personen in 2038 prognostiziert. Dies entspricht einer Differenz von 146 Personen.

Gemeinde Haibach wird die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2044 insgesamt als weitgehend stabil mit nur geringen Veränderungsdynamiken eingeschätzt. Für den Zeitraum 2024 bis 2044 wird – bei insgesamt leicht schwankender Gesamtbevölkerung – insbesondere eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur prognostiziert.

Dabei ist mit einem Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sowie einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zu rechnen, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen tendenziell rückläufig ist. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen demographischen Trend im ländlichen Raum Niederbayerns und führt langfristig zu einem weiterhin bestehenden Bedarf an attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum, insbesondere zur Sicherung der lokalen Bevölkerungsbindung und zur Unterstützung der Wohnraumnachfrage durch kleinere Haushaltsformen.

Die Gemeinde Haibach steht damit – trotz insgesamt stabiler Bevölkerungszahlen – vor strukturellen Veränderungen innerhalb der Bevölkerungszusammensetzung, die eine vorausschauende Wohnbauflächenentwicklung erforderlich machen.

Mit Beschluss des Gemeinderate vom 23.05.2019 wurde bereits ein Grundsatzbeschluss zur „Selbstverpflichtung zur Innenentwicklung“ gefasst. Darin verpflichtet sich die Gemeinde vorrangig auf die Innenentwicklung zu setzen. Ergänzend wurde ein Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für die Gemeinde Haibach erstellt (Fassung vom 27.10.2022). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in allen betrachteten Ortsteilen der Gemeinde Haibach insgesamt 164 Innenentwicklungspotentiale mit einer Gesamtfläche von 24,7 ha zur Verfügung stehen. *„Mit einem Flächenanteil von jeweils 1/3 sind Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke die dominierenden Kategorien, gefolgt von den Hofstellen mit Restnutzung, leerstehenden Wohngebäuden sowie Hofstellen und Gewerbebrachten. Auf die Kategorien Gewerbebrachten mit Restnutzung und leerstehenden Infrastruktureinrichtungen entfällt nur jeweils ein Prozent.“*

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale können derzeit nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Die betreffenden Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und stehen einer baulichen Entwicklung daher aktuell nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wurden keine Baugebote oder vergleichbare Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen erlassen. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen oder „Baulücken“ stehen derzeit nicht zum Verkauf, da deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Eine zeitnahe Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale ist daher nicht gewährleistet.

Im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Haibachacker II“ sehen lediglich nur noch drei Parzellen zum Verkauf zur Verfügung.

2. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Hitzenberg erfolgt derzeit über die Fernwasserversorgung über einen Wasserbezug von Waldwasser. Hitzenberg wird nicht über das Eigenwasser aus den Quellen 1 und 2 versorgt.

2.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Der Ortsteil Hitzenberg wird in die Klasse 3 nach der Liste der bezeichneten Gebiete eingestuft. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist demnach in absehbarer Zeit nicht geplant. Deshalb hat die Abwasserentsorgung dezentral zu erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist über eine gemeinsame bzw. drei getrennte Kleinkläranlagen zu gewährleisten. Diese sind für jedes Einzelbauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen. Für den Betrieb einer Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Straubing-Bogen notwendig.

Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über geeignete Einrichtungen bestmöglich vor Ort zu versickern. Überläufe in das Regenrückhaltebecken können vorgenommen werden.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Im Nordwesten entsteht ein Regenrückhaltebecken in welches Überschusswasser eingeleitet werden kann. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung liegen entlang der vorhandenen Straße im Entwässerungsgraben laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen. Zusätzlich weist die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Das Gefälle beträgt ca. 14%. Daher ist bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich.

Zur Erschließung der Parzellen plant die Gemeinde den Straßengraben teilweise zu verrohren, um die Überfahrt zu den einzelnen Parzellen zu errichten. Der Entwässerungsgraben führt derzeit das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet zwischen den bereits vorhandenen Straßen im Norden, Westen und Süden und der angrenzenden Flurstücksummer 482 ab. Die Größe des Einzugsgebietes beträgt ca. 30.000 m².

Prinzipiell können Verrohrungen nur eine bestimmte Menge Wasser aufnehmen. Bei sehr intensiven Niederschlägen (Extremwetterereignissen) sind Überstau und Überflutungen mit nachteiligen Auswirkungen für Dritte durch zu klein dimensionierte Verrohrungen möglich. Daher sind die Verrohrungen anhand aktueller Niederschlagsdaten (KOSTRA-DWD-2020) für die Gemeinde Haibach zu bemessen. Zusätzlich wird vom WWA Deggendorf empfohlen vor den Verrohrungen ein dreidimensionales Rechen zu installieren, um Verklausungen vorzubeugen. Weiter sind regelmäßige Reinigungen und Kontrollen der Verrohrungen und Unterhaltungsmaßnahmen des Entwässerungsgrabens durchzuführen – insbesondere während der Starkregenperiode im Sommer.

Weiter muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

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

Wird bei Metalldächern eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Baywrmwerk AG gewährleistet.

Die elektrische Erschließung der neuen Bauparzellen ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

2.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet und kann, falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen weiter abgestimmt werden.

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

2.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Haibach sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Hitzenberg-Ost“ sind.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende 14. Änderung regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Hitzenberg als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann (demographischer Wandel).

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Haibach liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region Donau-Wald (12).

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf eine dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*
- genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung...*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des dörflichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand von Hitzenberg für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Gemäß Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Siedlungsentwicklung vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete sowie durch eine angemessene Nachverdichtung zu gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen, da die Bauflächen unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper anschließen und als ortsverträgliche Ergänzung bzw. Abrundung der vorhandenen Bebauung dienen.

Zudem entspricht die Planung dem Ziel 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“. Danach ist eine ungegliederte, bandartige oder in die freie Landschaft ausgreifende Siedlungsentwicklung zu vermeiden und neue Siedlungsflächen sind möglichst an bestehende geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Die vorgesehenen Bauflächen stellen eine kompakte Erweiterung des Ortsrandes dar und werden durch die vorhandene Bebauung sowie durch landschaftliche Eingrünungsmaßnahmen eindeutig begrenzt. Eine Zersiedelung der freien Landschaft wird damit nicht begründet, sondern vielmehr eine geordnete Ortsabrundung sichergestellt.

Auch dem Grundsatz 1.2.1 des LEP zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungs- und Freiflächenentwicklung wird entsprochen. Die Planung erfolgt in einem räumlich eng begrenzten Umfang und orientiert sich am nachgewiesenen örtlichen Bedarf. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen und die Konzentration der Bauflächen im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1.4 und 1.6.

Des Weiteren wird auf die Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung im Punkt 1.6 der Begründung verwiesen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13. April 2019

Laut der Raumstrukturkarte (Stand: 08.04.2008) des Regionalplans der Region Donau-Wald wird die Gemeinde Haibach dem Ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll. Dieser Raumkategorie kommt eine besondere Bedeutung für die Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum zu.

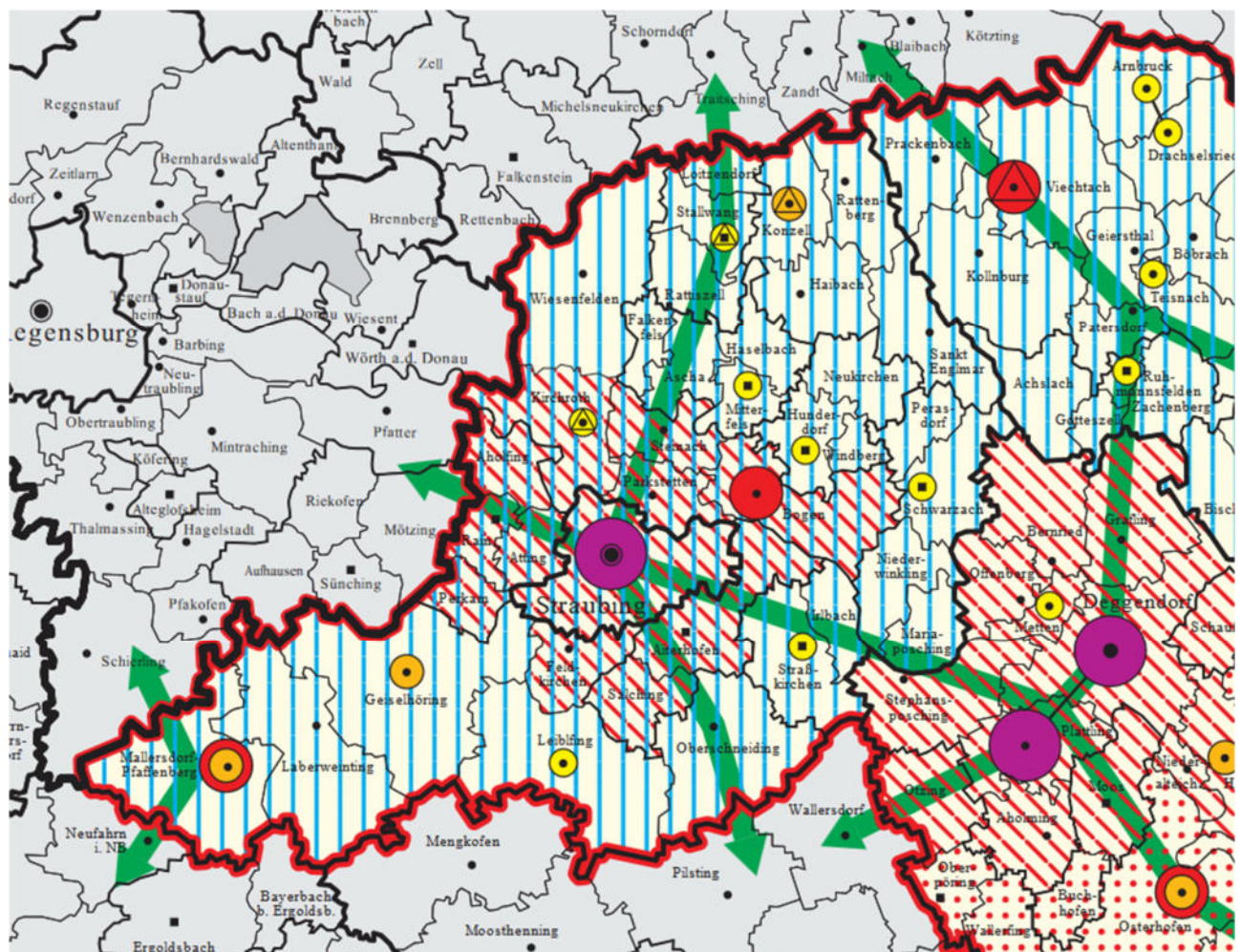


Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte „Raumstruktur“, RP Donau-Wald

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

- (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

A II – Raumstruktur

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

- G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

- G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

2 *Siedlungsgliederung*

2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche im Rahmen eines Lückenschlusses für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die vorliegende Planung trägt dieser Zielsetzung Rechnung, indem sie eine bedarfsgerechte und ortsverträgliche Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper ermöglicht. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wird die Attraktivität des Wohnstandortes gestärkt und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur unterstützt.

Gleichzeitig wird durch die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen sowie die kompakte Anordnung der Bauflächen eine flächensparende und geordnete Entwicklung sichergestellt. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raumes im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzungen der Region Donau-Wald.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Des Weiteren wird auf die Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung im Punkt 1.6 der Begründung verwiesen.

➤ **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist der Geltungsbereich des Deckblattes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren angepasst.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 14 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Weitere Ausführungen hierzu vgl. auch Ziff. 3.2 der Begründung.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Auch in der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1

Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“.

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall könnten jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen mit insgesamt bis max. 5.000 m²),
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar,
- Befreiungsgründe nach § 67 liegen vor (Allgemeinwohlgründe, keine ausschließlich privaten Belange).

Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen können diese drei Parzellen akzeptiert werden, wenn die Gesamtgröße deutlich unter 5.000 m² liegt. Dies ist u. E. gewährleistet, da die sich die Summe der ausgewiesenen Parzellen lediglich auf ca. 2.995 m² beläuft. Die rein zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche (= Baugrenze) beläuft sich auf ca. 1.865 m². Die restlichen 1.072 m² stellen eine zu begrünende Fläche dar, in welcher sich u. a. eine Geländevertiefung als Retentionsraum für Oberflächenwasser befindet.

Weitere Ausführungen sind der Ziff. 1.3 der Begründung zu entnehmen.

Da die Planung die Schutzgebietskonzeption nicht infrage stellt, die Schutzgebietsziele weiterhin uneingeschränkt erreichbar bleiben und lediglich ein untergeordneter Randbereich betroffen ist, ist die naturschutzrechtliche Konfliktlage durch eine Befreiung nach § 67

BNatSchG lösbar. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich, da weder die Schutzwürdigkeit noch die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes in seinen wesentlichen Bestandteilen berührt werden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Wasserschutz /-recht**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, sind wasserrechtlichen Unterlagen für das geplante Regenrückhaltebecken frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

Für die Regenwasserversickerung sind die weiteren einschlägigen Vorschriften zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umwelt- auswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63) und hier der naturräumlichen Untereinheit (405 A) Westlicher Vorderer Bayerischer Wald zugerechnet.

Der nordöstliche Landkreis Straubing-Bogen gehört zum Westlichen Vorderen Bayerischen Wald (106,2 km², ca. 8,8 % der Landkreisfläche) und bildet ein bewaldetes, vielfältiges Bergland mit Talmulden und Kerbtälern im Naturpark Bayerischer Wald.

Der Vordere Bayerische Wald ist eine schwach aufgewölbte, kristalline Grundgebirgszone mit Nordwest-Südost-Streichrichtung. Das Gelände ist ein vielfältiges Mittelgebirge mit bewaldeten Kämmen, Talmulden und Kerbtälern, auf Sand-, Lehm- und Gneisböden mit mächtiger Bodenauflage. Feuchte Mulden werden überwiegend als Grünland genutzt, flachere Hänge zunehmend als Ackerland. Das Gebiet entwässert teilweise zur Donau, teilweise zum Regen, wobei Bäche tektonische Störungszonen bevorzugen. Siedlungen liegen überwiegend an der Nordostflanke, die Südwesthänge sind geschlossen bewaldet. Natürliche Vegetation reicht von Hainbuchenwald bis Tannen-Buchen- und Fichten-Tannen-Wäldern, wobei heute Fichtenforste dominieren. Das Klima ist rau-mittelgebirgig mit Niederschlägen von 1100–1400 mm/Jahr und mittleren Jahrestemperaturen von 4,5–7 °C, kälter und feuchter als im angrenzenden Falkensteiner Vorwald. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt. Hinsichtlich dieser und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im November 2024. Artenspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Quartiersmöglichkeiten vorhanden. Im weiteren Wirkraum sind Siedlungsbereiche vorhanden, welche sowohl Sommer- oder Winterquartiere aufweisen können. Durch den Eingriff werden jedoch keine Quartiere beseitigt, sodass keine Verstöße gegen das Schädigungsverbot i. S. von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und des Tötungsverbots i.S. von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Lineare Gehölzstrukturen im Wirkraum sind für strukturgebunden fliegende Arten von Bedeutung. Da jedoch keine Gehölze entfernt werden, bleiben Funktionsbeziehungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit vom Eingriff unberührt. Störungen durch Bauarbeiten o.ä. sind für die hoch mobilen, nachtaktiven Fledermäuse allenfalls punktuell und als zeitlich begrenzt anzunehmen, sodass sich insgesamt kein Verstoß gegen das Störungsverbot i.S. von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergibt.

Die Empfindlichkeit potenziell vorhandener Fledermäuse gegenüber den vorhabenspezifischen Wirkfaktoren als gering einzustufen, sodass mit hinreichender Sicherheit und ohne weitergehende Prüfung davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In den angrenzenden Gehölzen (private Gärten) könnten fruchttragender Unterwuchs vorhanden sein. In diese Bereiche wird jedoch nicht eingegriffen und dieser bleibt erhalten.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Aufgrund fehlender Standorte kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Für Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-RL, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling stellt der Lebensraum Acker keinen typischen Lebensraum dar. Somit können die Arten für weitere Prüfschritte ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

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. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs v.a. der im Süden angrenzenden Privatgärten können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken. Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhandenen Bebauung im Süden sowie der Gehölzstrukturen als nicht geeignet anzusehen.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Überschüssiges Wasser wird örtlich versickert bzw. unterirdisch dem natürlichen Wasserkreislauf oder über ein Oberflächengewässer wieder zugeführt.
- Ggf. auftretender verstärkter Obedflächenwasserabfluss

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Durch die Festsetzung von Baumstandorten, Gehölzflächen und Ausgleichflächen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet
- Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der

Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Wohngebiet unmittelbar im Anschluss an eine bereits vorhandene Wohnstruktur befindet erfolgt ein vertretbarer Anbindung an dieser Stelle von Hitzenberg.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus.
- Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.
- Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ mittlere Beeinträchtigung

Landschaft	→ mittlere bis hohe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch erfolgt eine bauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes und eine städtebaulich geordnete Erweiterung der Ortslage.

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom etc. sowie die Errichtung der Gebäude führt während der Bauphase vorübergehend zu Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Teilflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Andere Grundstücksbereiche werden durch festgesetzte Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich langfristig als zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Dadurch wird ein Ausgleich zwischen baulicher Nutzung und ökologischer Aufwertung innerhalb des Plangebietes angestrebt.

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung erfordern eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken versickern bzw. über wasserdurchlässige Beläge abgeführt und zusätzlich über ein Regenrückhaltebecken dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts minimiert.

Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt ist bei Durchführung der Planung von einer städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Weiterentwicklung des Ortsrandes sowie einem klar definierten städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle auszugehen.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Eine bauliche Entwicklung und damit verbunden eine Flächenversiegelung fände nicht statt. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben vollständig erhalten, ebenso die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der natürliche Wasserhaushalt.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergäben sich keine zusätzlichen Belastungen durch Versiegelung oder Bebauung, sodass eine kleinklimatische Aufheizung im Plangebiet unterbleibt. Das Landschaftsbild bliebe in seiner derzeitigen Ausprägung unverändert bestehen.

Gleichzeitig würde bei einem Verzicht auf die Planung kein zusätzlicher Wohnraum am bestehenden Siedlungsrand geschaffen. Die Gemeinde wäre in ihren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin eingeschränkt, da unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine vergleichbaren, geeigneten Alternativflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Dies könnte dazu führen, dass eine Nachfrage nach Baugrundstücken nicht ortsnahe gedeckt werden kann und potenzielle Bauwillige in umliegende Gemeinden abwandern.

Insgesamt würde bei Nichtdurchführung der Planung der aktuelle Umweltzustand weitgehend erhalten bleiben, jedoch ohne die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und Ortsabrundung.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bei Flachdächern: Dachbegrünungen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Schutzgut Luft**
- Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt

2.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Die detaillierte Betrachtung ist den Unterlagen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zu entnehmen. Nach derzeitigem Stand ist eine Kompensation von 3.981 Wertpunkten notwendig.

Die baurechtliche Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar auf der angrenzenden Fläche der Fl. Nrn. 483/TF, Gmkg. Prünstfehlburg.

Detaillierte Informationen sind dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Hitzenberg-Ost“ zu entnehmen.

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (November 2025)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Hitzenberg die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für 3 Bauparzellen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 483 der Gmkg. Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, sog. wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Die hydrogeologischen Verhältnisse können durch die Baumaßnahme lokal verändert werden. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern bzw. im geplanten Regenrückhaltebecken zu sammeln und anschließend in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Es erfolgt eine Ortsrandeingrünung. Das Gebiet liegt fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren, da der Standort bereits durch die vorh. Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist. Durch die Planung kommt es zu einer geringen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

HINWEISE

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Geltungsbereich kein bekanntes Bodendenkmal. Im näheren Umfeld schließen jedoch weitere Denkmäler an.

Gem. den bereits durchgeführten Sondagegrabungen auf den Grundstücken, wurden keine Befunde festgestellt.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art innerhalb von Verdachtsflächen sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Bestehende Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wiederherzustellen.

C.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

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

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwettereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes oder unter Architekten - Einführung (https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm).

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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 schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die

Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte nicht gesammelt werden, sondern möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung (dies richtet sich nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

C.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV wird empfohlen ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan zu erstellen, sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 zu beauftragen. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Ausschreibung (Phase 1 nach DIN 19639) konkretisiert werden und folgende Aspekte beschreiben:

- die Darstellung der Eingriffsflächen
- die Beschreibung der konkreten Ausführung des jeweiligen Flächenschutzes (Aufbau Baustraße, BE-Flächen, Baggermatratzen usw.)
- die Festlegung von Tabuflächen für die Befahrung, sowie die Beschreibung der Abgrenzung mit der ein Schutz der Tabuflächen sichergestellt wird
- allgemein, alle nach den Phasen 1 und 2 der DIN 19639 zu beachtenden Aspekte.

Die genannten Aspekte sind auch im Bodenschutzplan nach Punkt 6.1.6 der DIN 19639 darzustellen.

Die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes und dessen spätere Umsetzung in der Ausschreibungs- und Bauphase sollte idealerweise durch das selbe Büro (oder bodenkundlichen Baubegleiter) erfolgen. Als Qualifikationsnachweis ist eine Zertifizierung als

bodenkundlicher Baubegleiter durch den Bundesverband Boden (oder vergleichbarer Nachweis) zu fordern.

Das Büro und der Qualifikationsnachweis sind dem Landratsamt, SG 22, Bodenschutz vorzulegen.

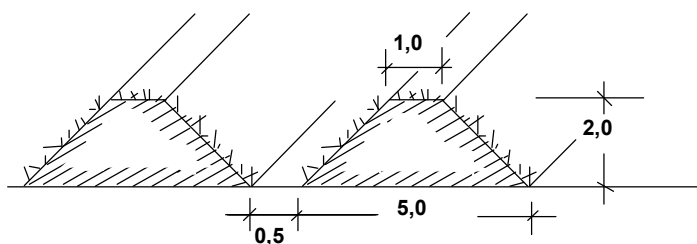
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Straubing-Bogen einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C.5 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist für Feuerwehrfahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t bei einer maximalen Achslast von 10 t auszulegen. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007 (AllMBI 2008 S. 806), verwiesen.

Es ist sicherzustellen, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist besonders darauf zu achten, dass die vorgesehenen Wendeanlagen („Wendehammer“) für Feuerwehrfahrzeuge geeignet sind. Zur ungehinderten Nutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23/12 ist ein Durchmesser von mindestens 21 m vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Verkehrsbeschränkungen (z. B. Halteverbote) anzuordnen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Industriegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetümmerschattens zu installieren.

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Industriegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.