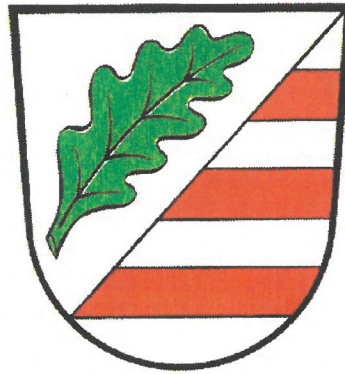


GEMEINDE AICHA VORM WALD

LANDKREIS PASSAU



Bebauungsplan „Dichtlacker“

Deckblatt Nr. 8

Textliche Festsetzungen und Begründung



Endfassung mit Stand vom 02.05.2019

Vorentwurf: 11.10.2018
Entwurf: 07.03.2019
Endausfertigung: 02.05.2019

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

A. Satzung

- § 1 Gegenstand der Änderung
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten

B. Begründung

- 1. Anlass der Planung, Zielsetzung
- 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich
- 3. Erschließung

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Beschreibung
- 2. Erfassung des Ausgangszustandes
- 3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes
 - 3.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
 - 3.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung
 - 3.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - 3.4 Vermeidungsmaßnahmen
 - 3.5 Grünordnerische Vorgaben
 - 3.6 Ausgleichsflächenbedarf
- 4. Geplante Ausgleichsfläche
- 5. Geplante Pflanzmaßnahmen

D. Hinweise

E. Anlagen

F. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aicha vorm Wald erlässt dieses Deckblatt zum Bebauungsplan als Satzung auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 795, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Aicha vorm Wald hat in der Sitzung vom 11.10.2018 das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ beschlossen.
Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ wurde am 29.11.2018 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2018 hat in der Zeit vom 10.12.2018 bis 09.01.2018 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2018 hat in der Zeit vom 30.11.2018 bis 09.01.2019 stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 18.04.2019 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2019 bis 18.04.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2019 das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ in der Fassung vom 02.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Aicha vorm Wald, den 10.6. Mai 2019

Gemeinde Aicha vorm Wald


Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister



8. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“ mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan in Kraft.

Aicha vorm Wald, den 06. Mai 2019

Gemeinde Aicha vorm Wald


Georg Hätzesberger
1. Bürgermeister



A. Satzung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald erlässt folgende Satzung:

Deckblatt Nr.8 zum Bebauungsplan „Dichtlacker“

§ 1 Gegenstand der Änderung

Im Südwesten des Ortsteiles Weferting wird eine Teilfläche des Flurgrundstück Nr. 2289 der Gemarkung Aicha vorm Wald in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dichtlacker“ mit aufgenommen bzw. ergänzt.

§ 2 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 07.03.2019 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Deckblattes.

§ 3 Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

Für neue Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald gelten zusätzlich folgende Festsetzungen

Bauweise:

Für den Bereich der Erweiterung auf der Teilfläche von Flur Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald sind folgende Bauweisen zusätzlich zulässig:

Dachform: Walmdach

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgelegt.

Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem jeweiligen 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten. Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

In unmittelbarer Umgebung muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.“

§ 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Eingriffsregelung erfolgt parallel im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird folgender Ausgleich festgesetzt.

Folgende Maßnahmen werden zur Eingriffsvermeidung und -verringern in der Satzung festgesetzt:

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Festsetzung eines Hausbaumes.

Hier können Obstbaum- Hochstämme oder Laubbäume der 1. bis 3. Ordnung gepflanzt werden.

Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rotdorn- und Zierapfel- und Zierkirschen. Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

2. Für die Sicherung der Ausgleichsflächen ist eine Grunddienstbarkeit mit Reallast auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald einzutragen. Zum Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 8 muss diese Grunddienstbarkeit bereits vorgelegt werden. Die Grunddienstbarkeiten mit Reallast sind inhaltlich mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau abzustimmen. Eine Ausfertigung der Urkunde ist dann der unteren Naturschutzbehörde zu überlassen.

§ 5 Inkrafttreten

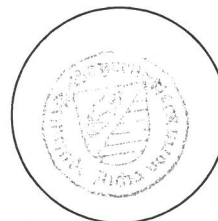
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Aicha vorm Wald

Aicha vorm Wald, den 06. Mai 2019



Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister



Siegel

**Begründung zum Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplans „Dichtlacker“
Gemeinde Aicha vorm Wald
Landkreis Passau**

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Für den Bebauungsplan "Dichtlacker" wird auf Antrag der Bauwerber das Deckblatt Nr. 8 aufgestellt.

Am südwestlichen Ortsrand von Weferting soll ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 2289 der Gemarkung Aicha vorm Wald errichtet werden.

Ziel des Deckblattes Nr. 8 ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzlichen Flächen im Bebauungsplanbereich "Dichtlacker" zu schaffen.

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans "Dichtlacker" sind nur noch wenige Grundstücke frei. Diese freien Grundstücke sind aber von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch unverkäuflich bzw. werden derzeit mit Wohngebäuden überplant.

Jedoch möchte der Sohn in der Nähe der elterlichen Hofstelle bleiben.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Aicha vorm Wald den vorhandenen Bedarf an weiteren Baugrundstücken mittels Deckblatt Nr. 8 decken.

Im Gemeindebereich stehen derzeit kaum weitere Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung. Auf dem Grundstück Flur Nr. 2289 wird keine Tierhaltung mehr betrieben vorhanden.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Weferting liegt ca. 3,0 km östlich des Hauptortes Aicha vorm Wald

Die Erweiterung mittels Deckblatt Nr. 8 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Jedoch wird das geplante Bauvorhaben teilweise auf bereits bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet.

In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur demnach akzeptiert werden.

Diese Baustruktur geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher.

Bei der Ortschaft Weferting handelt es sich nämlich längst nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Ortsteil.

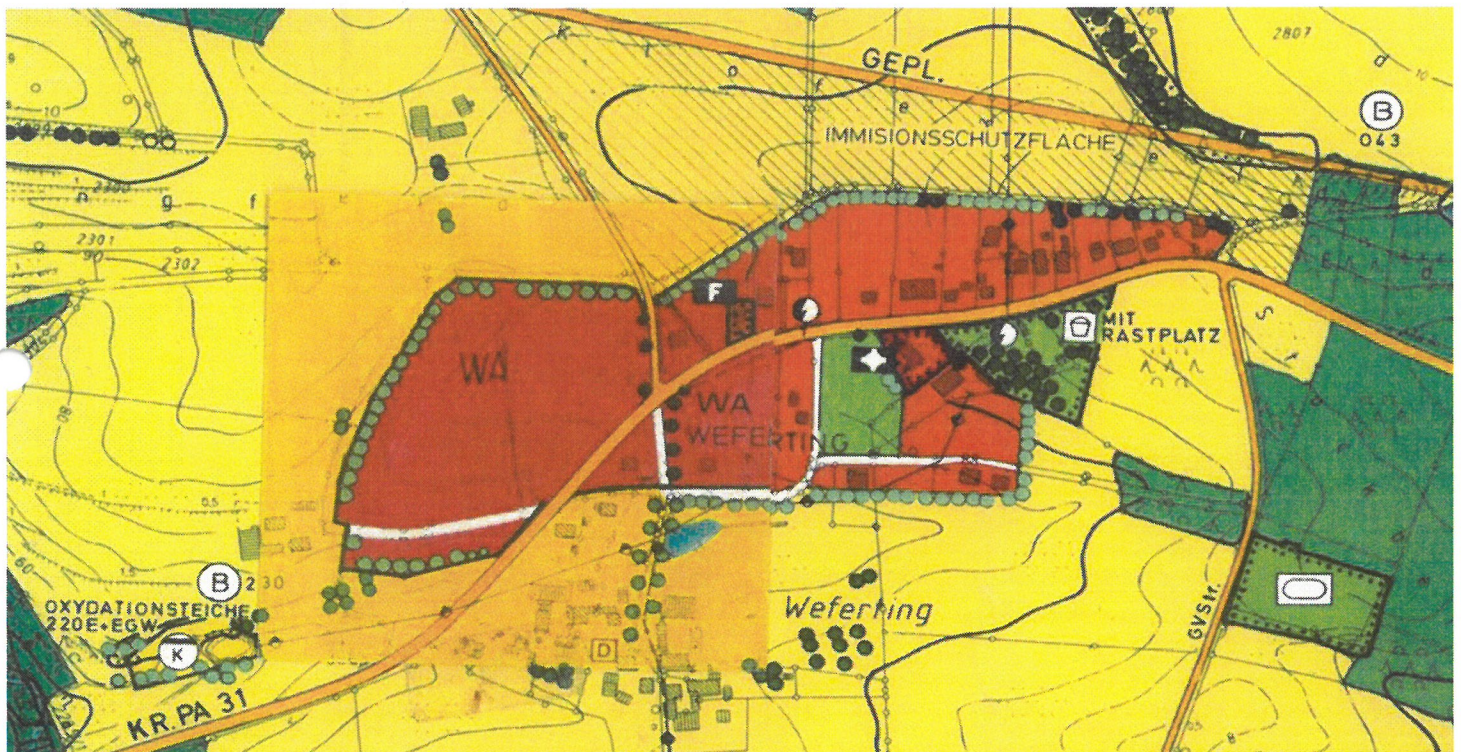
Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt Nr. 17 entsprechend angepasst.

Gemeinde Aicha vorm Wald
 Bebauungsplan „Dichtlacker“, Deckblatt Nr. 8



Auszug aus der Topkarte

Die Erweiterung mittels Deckblatt Nr. 8 wird demzufolge direkt aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

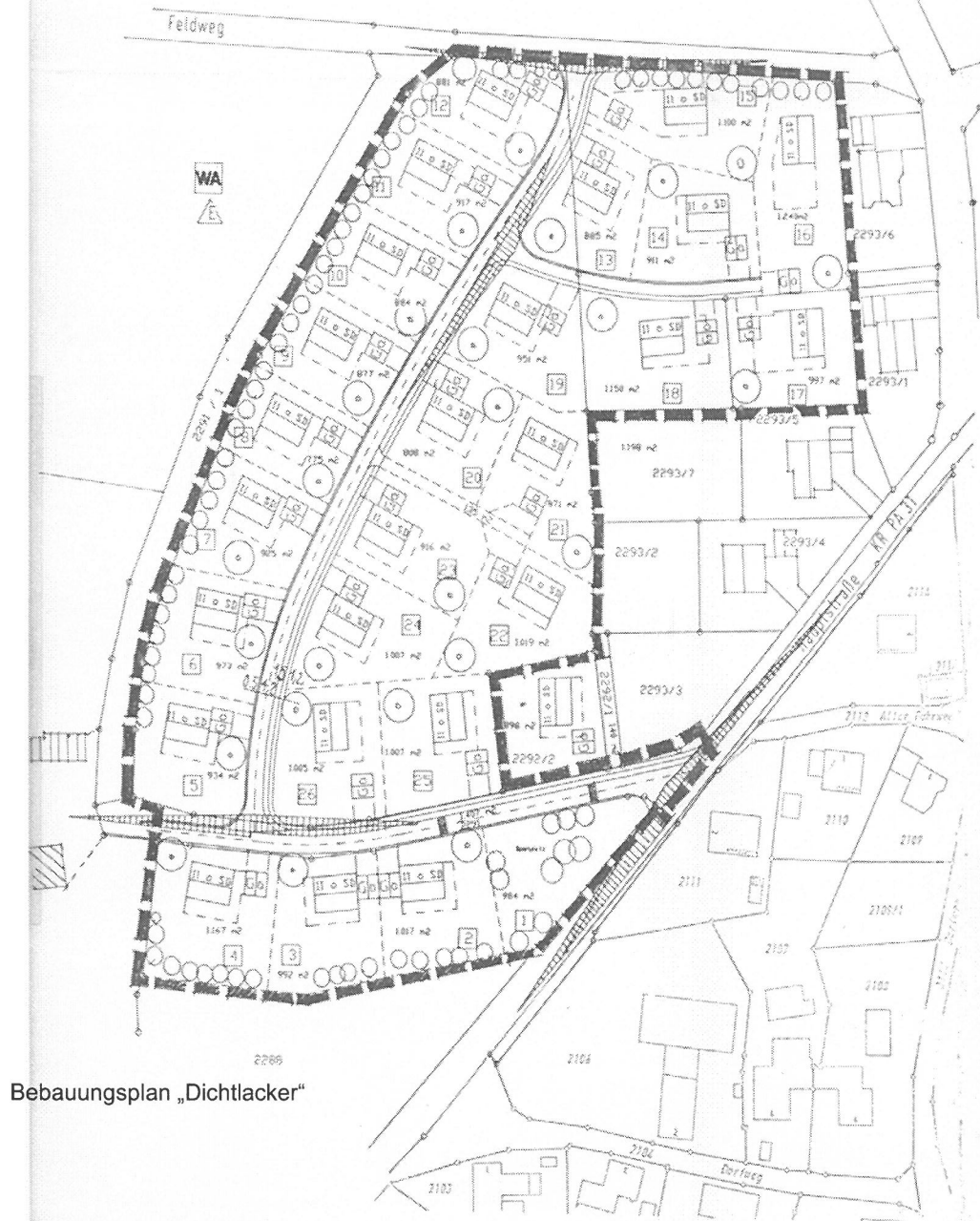
Der Bebauungsplan „Dichtlacker“ ist mit Datum vom 29.07.1999 rechtskräftig.

BEBAUUNGSPLAN „DICHTLACKER“

GEMEINDE AICHA V. WALD

GEMARKUNG AICHA V. WALD

M 1:1000



Bebauungsplan „Dichtlacker“

Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am südwestlichen Ortsrand.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Das für die Erweiterung vorgesehene Grundstück wird über das vorhandene Straßennetz (Innerorts- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Weferting wird von Seiten der Gemeinde Aicha vorm Wald mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz qualitativ und quantitativ ausreichend versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Weferting besteht bereits eine öffentliche Kanalisation die teils im Trenn- und teils im Mischsystem betrieben wird.

Das geplante Bauvorhaben kann an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen werden. Die Ableitung des gesammelten Abwassers aus dem beplanten Baugebiet erfolgt über den bereits bestehenden Mischwasserkanal. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Aicha vorm Wald..

d) Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153) und wasserrechtlich zu behandeln.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Die von den zusätzlichen Bauparzellen eingeleitete Regenwassermenge muss durch die Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden.

Es muss jeweils eine eigene Rückhaltung geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Abwasseranlage Aicha vorm Wald das zusätzliche Niederschlagswasser im Mischsystem schadlos aufnehmen kann.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tieferwurzelnende 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 der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

f) Gasversorgung:

Eine eventuelle Versorgung mit Energie über das überörtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

g) Telekom:

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

„Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.“

h) Löschwasserversorgung:

Kreisbrandmeister: „Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 berücksichtigt werden.

i) ZAW Donau-Wald:

Die Abfallbehälter sind wie bei Objekt Leonhardstraße 8 bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

j) Altlasten:

Für das Grundstück Fl.Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald ist eine Altlast bekannt.

Im südöstlichen Teilbereich befindet sich die Altablagerung „Weferting / Aicha v. Wald“, welche unter der Altlastenkataster-Nr. 27500138 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 2288, 2289 und 2289/1, Gemarkung Aicha v. Wald, Gemeinde Aicha v. Wald, im ABuDIS eingetragen sind.

Aufgrund dessen besteht der Verdacht, dass sich möglicherweise Auswirkungen aus der Altablagerung auf die beabsichtigte Bebauung ergeben könnten. Um eine Einschätzung dessen vornehmen zu können, wurden vom Landratsamt Passau, Abteilung 53 die Fachstellen für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser (Wasserwirtschaftsamt) sowie Boden-Mensch (Gesundheitsamt) beteiligt und um Aussage gebeten.

Beide Fachstellen äußerten für ihre Wirkungspfade, dass sie keine Gefährdung befürchten.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser konnte bereits im Anschluss an die orientierende Untersuchung im Jahr 2013 festgestellt werden, dass sich keine Gefährdung ergeben hat.

Diese Einschätzung bleibt bestehen.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch konnte bei Bodenluftuntersuchungen sowie Raumluftmessungen festgestellt werden, dass in der nördlich der Altablagerung gelegenen Bebauung keine Gefährdung besteht. Dies gilt ebenfalls für die nun geplante Bebauung.

Folglich bestehen aus bodenschutzrechtlicher bzw. altlastenrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Bauleitplanung.“

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Abhandlung der Eingriffsregelung

1. Beschreibung

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

2. Erfassung des Ausgangszustandes



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Fläche

Auf dem betroffenen Flurgrundstück Nr. 2289 der Gemarkung Aicha vorm Wald ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt.

Der geplante Bereich wird hier noch landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des geplanten Neubaus steht noch eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle die abgerissen werden soll. Unmittelbar südlich bzw. südwestlich des geplanten Wohngebäudes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf dieser landwirtschaftlichen Hofstelle wird aber keine Tierhaltung mehr betrieben. Der Betrieb befindet sich zudem im Eigentum der Familie des Bauwerbers bzw. Antragstellers.

3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes

3.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: Kategorie I

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Hofstelle, Wirtschaftsgrünland

3.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Nutzung der folgenden Flurgrundstücke für eine Wohnbebauung:
Teilfläche Flurgrundstück Nr. 2289 der Gemarkung Aicha vorm Wald
WA, Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

3.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Feld A I = Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung
versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

3.5 Grünordnerische Vorgaben

Bepflanzung

- 1 Baum je 300m² Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der
natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch
sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum,
etc.)
- Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken

Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private
Erschließungen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter Einhaltung
der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der niedrigste
Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.

Geplante Bebauung: Bereich Kompensationsfaktor = 0,2

3.6 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald
620 m² * 0,2 = 124 m² Ausgleichsfläche

4 Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Flurgrundstück Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald
Hier erfolgt im Bereich östlich zum Waldrand hin die Bepflanzung mit heimischen und
standortgerechten Sträuchern.

5 Obstbäume á 25 m ²	=	125 m ²
Gesamtfläche	Soll 124 m ² Ist =	125 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert
beträgt 100 v. H.

Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 2289, Gemarkung Aicha vorm Wald

5. Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der Zufahrt zum Privatgrundstück wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25

Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern gilt folgendes:

Pflanzabstand: 100 – 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm

Mögliche Pflanzenarten.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthtica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Hecken – Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Obstbäume: Hochstamm, 2xv, STU 10 – 12

Streuobstwiese eventuell zweireihig zur Durchgrünung und räumlichen Gestaltung des Siedlungsbereiches,

Abstände der Bäume ca. 5 – 6 m

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister, verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre	Feld – Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraister	Holz – Birne
Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde

D. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

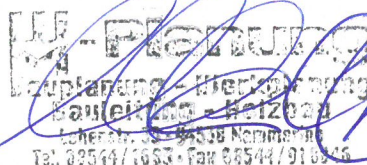
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

E. Anlagen

Lageplan geplante Bebauung	M 1:	1.000	Plan Nr. 1
Lageplan geplanter Ausgleich	M 1:	1.000	Plan Nr. 2
Umweltbericht			

Aufgestellt: 07.03.2019

WM-Planung Manfred Weinzierl
Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Holzbau
Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein
Telefon: 08544/9747363
Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de



F. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens

Der Gemeinderat Aicha vorm Wald hat die Aufstellung des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan "Dichtlacker" beschlossen.

Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "Dichtlacker" dient der Erweiterung eines allgemeinen Wohnbaugebietes nach § 4 Bau NVO und somit einer ordnungsgemäßen und geregelten Bebauung im Bereich Weferting.

2. Beschreibung des Planvorhabens

2.1 Angaben zum Standort und Bestand

Die ca. 0,06 ha große Erweiterungsfläche in Weferting liegt direkt angrenzend am südwestlichen Ortsrand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dichtlacker“. Das Plangebiet wird im Norden und Westen eingerahmt von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung an.

2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB in einem Umweltbericht.

Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die eventuell nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Der Umweltzustand im unbepflanzten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird vor dem Hintergrund der dafür notwendig erachteten Fachgutachten die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden deutlich herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Es werden hierbei drei Stufen unterschieden:

geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bestandsaufnahme

3.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen der Donau und den Hochlagen des Bayerischen Waldes.

Sie liegt östlich des Hauptortes Aicha vorm Wald in der Gemeinde Aicha vorm Wald auf einer mittleren Höhenlage von 380 m ü. NN.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Boden

Bestand

Weferting liegt in der Region Donau-Wald im nördlichen Landkreis Passau sowie im südlichen Bayerischen Wald..

Es handelt sich hier um präkambrischen Diatexit, überlagert von tertiären Schichten, stark sandiger, lehmiger nährstoffarmer Braunerde mit Neigung zur Podsolierung.

Als Untergrundgesteine herrschen hier Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen ist ein Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich. Es kommen keine seltenen, naturnahen Böden vor.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die bereits bestehende Bebauung, die zum Abriss vorgesehen ist, kommt es zu keinen negativen Auswirkungen.

Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Verdichtung und Versiegelung durch die Bebauung und die Erschließung.

Geringfügige bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

3.2.2 Wasser

Bestand

Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Oberflächengewässern im Untersuchungsraum.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers mit ton- und Lehmschichten nahezu ausgeschlossen.

Keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie.

Der Oberflächenabfluss erfolgt in südlicher und westlicher Richtung in das angrenzende Gelände.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen war bisher der Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Fürstenstein.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung.
Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bei starken Regenfällen und gesättigten Böden fließt das Niederschlagswasser derzeit in die unterliegenden Bereiche in Richtung Vorflut.
Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Sickergräben und Regenwasserkanäle nach wie vor in den Untergrund. Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach der Bebauung auf Grund der fehlenden Flächen und auch wegen der anstehenden dichten Bodenschichten kaum möglich ist, wird das anfallende Regenwasser über die bestehenden Regenwasserkanäle direkt dem Vorfluter zugeführt.
Die Abwasserbeseitigung ist durch ein öffentliches Schmutzwasserkanalsystem gewährleistet. Die ordnungsgemäße Ausreinigung erfolgt in der bestehenden Kläranlage.
Die erwarteten nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.3 Klima / Lufthygiene

Bestand

Übergangsbereich zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautals und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des hinteren Bayerischen Waldes.
Mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima. Hauptwindrichtung West-Ost;
Kaltluftabfluss aus dem Untersuchungsgebiet hangabwärts von Norden nach Süden und Westen
Die Lufthygiene wird zudem geprägt und stark beeinflusst von der nahe vorbeiführenden und stark frequentierten Staatsstraße St 2622.

Durch regelmäßige Düngung ist zudem derzeit mit regelmäßigen, stark negativen Beeinträchtigungen und Geruchsbelästigungen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu rechnen. Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße St 2622 anreichern.
Dies führt zu einer erheblichen Staub- und Lärmbelästigung.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Beeinflussung von Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftluftschneisen während der Bauphasen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Kleinklimatische Veränderung durch die Bebauung der Baulücken.

Die Auswirkungen der nördlich vorbei führenden Staatsstraße St 2622 können durch die neue Bebauung nicht eliminiert werden.

Geringfügig höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen.
Geringfügig bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust temperaturnausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen. Geringfügiges Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben.

Schadstoffemissionen und -immissionen wie sie derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen, werden entsprechend der Neuausweisung entfallen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen eher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Der jeweilige Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Dabei kommt es zu einem erheblichen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen wenn mehrfach täglich Grünfutter eingebracht wird.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind auch keine Schutzgebiete gemäß NNatG ausgewiesen und es befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope nach § 28a NNatG.

Eine Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen Nutzung kaum eingeschränkt. Dies betrifft Flora und Fauna gleichermaßen.

Der Lebensraum für Kriechtiere ist durch die vorhandenen Straßenzüge erheblich beschnitten.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm. Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die geplante Nutzung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.

Geringe nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungsraum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Durch eine intensive Eingrünung des Baubereiches ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der Morphologie in einem nicht landschaftsbildprägenden Bereich. Die Fläche ist nicht unmittelbar einsehbar.

Das Gelände ist nach Südwesten hin abfallend.

Zur freien Landschaft besteht in Bodennähe keine Fernwirkung.

Im Norden führt die Staatsstraße St 2622 vorbei. Die Sicht zur Staatsstraße St 2622 wird hier zudem durch die bestehende Bebauung unterbunden. Nördlich und westlich grenzen die landwirtschaftlich genutzten Felder an.

Östlich liegt das bestehende Baugebiet.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen; zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne und Baustelleneinrichtung

Anlagebedingte Auswirkungen:

Veränderung der Geländemorphologie durch eventuelle Terrassenanschüttungen und damit geringfügig negative Veränderung des Landschaftsbildes.

Geringe Umweltauswirkungen da die Flächen aus der freien Landschaft aufgrund der umgebenden Felder kaum hervorstechen, außerdem ist keine Fernwirkung gegeben.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.6 Menschen

Bestand

Die Flächen haben auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholung. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben.

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bestehenden Bauten kaum betroffen.

Umweltauswirkungen

Während der Bauzeit von Gebäuden sind die Nachbarn in jedem Falle betroffen. Baubedingte Auswirkungen, die zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie die Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge.

Anlagebedingte Auswirkungen.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden.

Das Erholungspotential für die bestehende angrenzende Wohnbebauung wird durch die Ausweisung von Bauflächen kaum in Mitleidenschaft gezogen, da hier bereits eine erhebliche Beeinträchtigung durch die nahen Straßenzüge vorherrscht.

Die Belastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Insgesamt gesehen ist hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Die Bauflächen sind derzeit kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter und Bodendenkmäler gemäß § 3 (4) BayDSchG sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden. Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen: „Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

Umweltauswirkung

Keine Umweltauswirkungen

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander.

Insbesondere die bestehende Nutzung wirkt sich ungünstig auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum) aus. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die Grünverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen.

3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Grundwasser	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Oberflächenwasser	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/ Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Mensch	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>Gering</i>	<i>Gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Kultur-und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und somit regelmäßig gedüngt und bearbeitet wird zu bewerten in Kategorie I.

4. Klimaschutz und Klimawandel

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist vor allem die Standortwahl eines neuen Baugebietes ein entscheidendes Kriterium zum Klimaschutz.

Durch die Schaffung eines allgemeinen Wohnbaugebietes nach § 4 Bau NVO in geringer Entfernung zum Ortskern und in direkter Anbindung zur Staatsstraße St 2622 wird der CO₂-Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

Da die Verkehrserschließung im Wesentlichen bereits besteht, sind keine großflächigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die städtebauliche Anordnung der neuen Wohnflächen zur bestehenden nördlichen Staatsstraße St 2622 ermöglicht Zufahrts- und Zugangsbereiche im Norden und passive sowie solare Sonnenenergienutzungsmöglichkeiten nach Süden.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gemäß textlicher Festsetzung einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

Die Schaffung einer neuen dezentralen Wärmeversorgung aus nachwachsenden Rohstoffen ist geplant bzw. teilweise bereits errichtet.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen.

Siehe hierzu DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Aufgrund der geringen Fläche des betroffenen Planungsgebietes und der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen hat die Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Plangebietes kann insbesondere bei der Vorbeifahrt an der südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße wahrnehmbar werden.

Im Nettobaulandgebiet kann es bei einer GRZ von 0,3 zu Versiegelungen von bis zu 30 v. H. der betroffenen Fläche kommen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Staatsstraße St 2622 im Norden schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche nicht ein.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Einerseits würden die Freiflächen erhalten bleiben. Andererseits bleibt bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen.

In erster Linie trägt hier die intensive landwirtschaftliche Nutzung bei.

Der Boden des Eingriffsraumes unterlag hierdurch ebenfalls einigen Vorbelastungen.

Das geplante Vorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Auch die Zunahme der Luftschadstoffe sowohl durch die Einzelheizanlagen als auch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden.

Die weiteren Belastungen wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Veränderung des Mikroklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nacharbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Verminderung des Eingriffs und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m² Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum (z.B. Obsthochstamm oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.) Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H. Keine Nadelgehölzhecken

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt aber nach den neueren Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, Stand September 2014) für den Bereich des Deckblattes Nr. 8

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Aicha vorm Wald bemüht sich bereits seit Jahren um die Ausweisung von neuen Wohngebieten. Durch die verkehrstechnisch hervorragende Anbindung zu den überörtlichen Straßenzügen und somit zur Autobahn über den Autobahnzubringer ST 2622 wurden die Grundstücke in diesem Wohngebiet in kürzester Zeit verkauft.

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage und der moderaten Grundstückspreise in der Gemeinde Fürstenstein ist die Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken besonders groß. Da die hierfür geeigneten Grundstücke wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sehr rar sind, ist man darauf angewiesen Grundstücke die zur Verfügung stehen sofort in die Planung mit aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern ausführliche Gespräche geführt, um einen Eingriff in Landschaft und Natur möglichst zu minimieren.

Für die Lage des Areals als Wohnbebauung sprechen vor allem folgende Gründe:

- Unmittelbare Anbindung an die überörtlichen Straßen
- Direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten und zur Ortsmitte.
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Die Erschließung kann über die bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erfolgen.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat aktuell keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Die noch freien Grundstücke im Baugebiet "Dichtlacker" sind bereits verkauft und befinden sich in privater Hand.

Der geplante Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 eignet sich hierfür am besten, da dieses Grundstück bereits an die bestehende Bebauung und somit an eine bestehende Siedlungseinheit angrenzt und auch von einer bestehenden Erschließungsanlage erfasst wird.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald ist sich der Verantwortung der möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung durchaus bewusst. Aus diesem Grund wird bei sämtlichen Grundstücken, die die Gemeinde Aicha vorm Wald verkauft eine Bauverpflichtung von fünf Jahren notariell festgeschrieben. So kann eine zeitnahe Bebauung durch den Grundstückserwerber sichergestellt werden. Außerdem wird so Grundstückspekulanten ein Riegel vorgeschoben.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplans wurde im Zuge der Erweiterung des Flächennutzungsplanes bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Zuge des Bebauungsplanes entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben können daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Aicha vorm Wald nach endgültiger Umsetzung des Bauvorhabens durch Ortsbesichtigung überprüft.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der jeweiligen Bauausführung vorzusehen. Dazu ist spätestens vier Jahre nach der erfolgten Fertigstellung der weiteren Bebauung ein Ortstermin durchzuführen und eine Dokumentation zu erstellen.

Da die geplante Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann hier momentan auch keine Überwachung erfolgen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild besteht hauptsächlich durch die Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude und Verkehrsflächen.

Durch Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Eingriff reduziert werden.

Die verbleibenden Eingriffsdefizite werden anhand der Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ausgeglichen.

Insgesamt führt die vorliegende Änderung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt planerische Sicherheit her und schafft Bauraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen. Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

11. Flächenbilanzierung

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan vergrößert sich das bebaute Gebiet in nördlicher Richtung um ca. 0,06 ha, wobei hiervon bereits ein Teil als Wirtschaftsweg bebaut anzusehen ist.

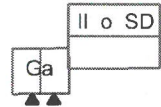
Planliche Festsetzungen



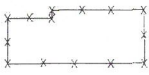
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



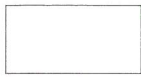
Abgrenzung Deckblatt Nr. 8



Geplantes Einfamilienwohngebäude mit Doppelgarage (Standortbeispiel)



Gebäude zum Abbruch vorgesehen



bestehende Gebäude



geplante Grundstücksgrenze



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Privaterschließung



Baugrenze



private Grünflächen

Im Bereich der planlich dargestellten privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben:

Bäume:

Anzahl und Lage der Bäume gemäß Plandarstellung .



Pflanzung eines Hausbaums Laubbaum 1. und 2. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm, standortgerechte, heimische Arten



Bestehende Strauchgruppen



Bestehende Bäume

bestehende Strauchgruppen sind zu erhalten!

"Dichtlacker"

2289
Bebauungsplan
Erweiterung
Größe 0,20 ha

27
II o SD
Ga
WD
geplantes Bauland
ca. 620 m²

2292
S I
S II 2

2292/4
S I
S II 11
2292/21
P II

2292/3
II 9
2292/20
P I

2292/6
I
P I
2292/5
I
II 4
2292/12
Am Dichtlacker
2292/10
II 8
I
2292/15
S II 10
S II
2292/11
I
II
2292/14
S III 14
2292/13

28
bestehende Strauchgruppen sind zu erhalten!

bestehende Strauchgruppen sind zu erhalten!

bestehender Baum ist zu erhalten!

Grundstück nicht bebaubar

Entfallende Grenze des Geltungsbereiches



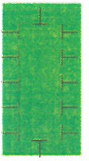
Landkreis Passau
Gemeinde Aicha vorm Wald
Gemarkung Aicha vorm Wald

Auszug aus der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Passau. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



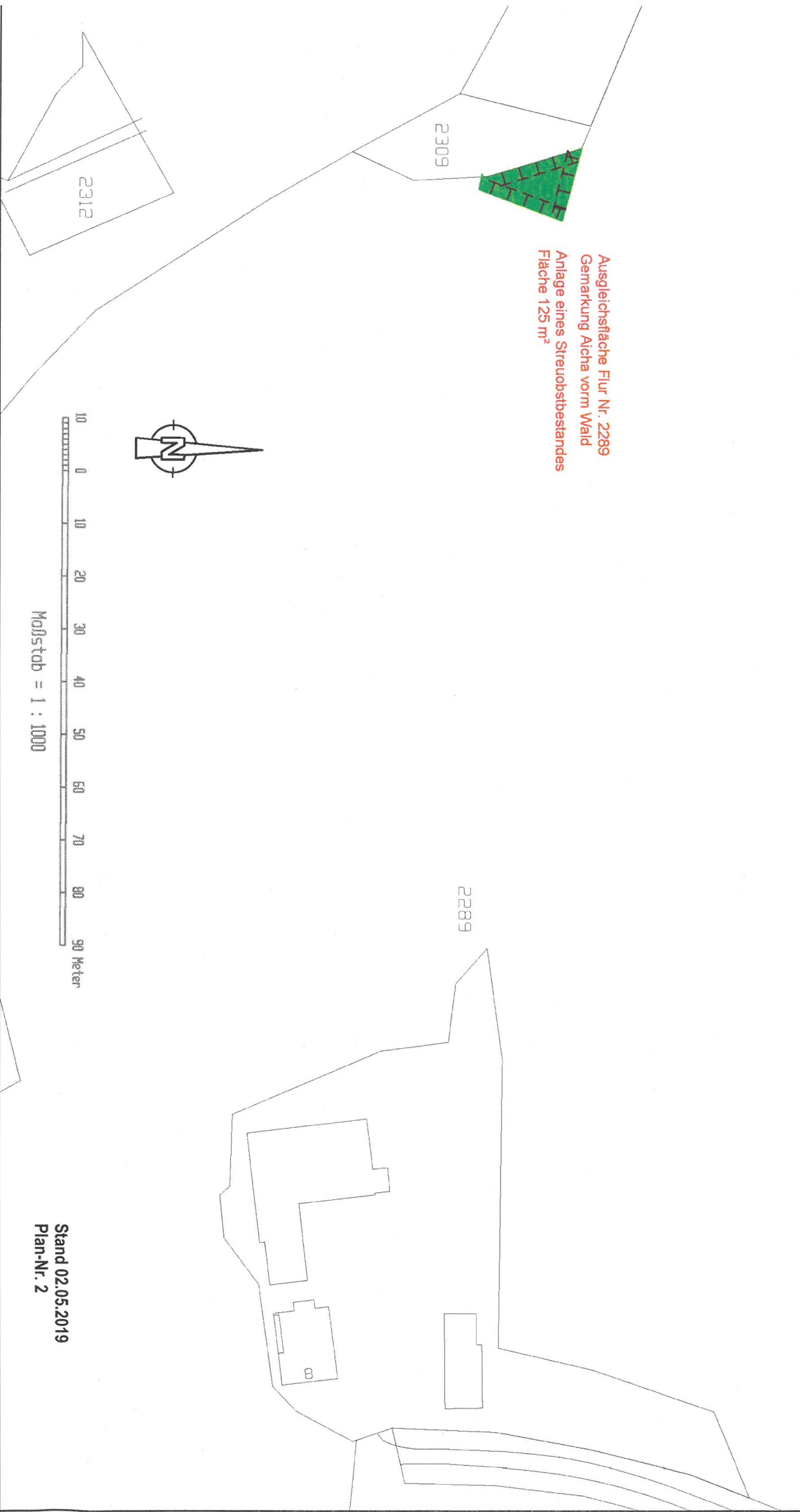
Maßstab = 1 : 1000

Stand 02.05.2019
Plan-Nr. 1



Umgenzung von Flächen für Massnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der
Landschaft

Ausgleichsfläche Flur Nr. 2289
Gemarkung Aicha vorm Wald
Anlage eines Streubestandes
Fläche 125 m²



Maßstab = 1 : 1000

Stand 02.05.2019
Plan-Nr. 2