

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

WA „Weferting Hauptstraße“ – Deckblatt Nr. 15



Gemeinde: 94529 Aicha vorm Wald
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Gemeinde: Gemeinde Aicha vorm Wald
Hofmarkstraße 2
94529 Aicha vorm Wald

Aicha v. Wald, den, _____

Planung: Dipl.-Ing. Univ.
Max W a n d l
Spechting 16
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593 9399420

Untergriesbach, 02.05.2019 (Endausfertigung)

Inhaltsverzeichnis

1.	BEGRÜNDUNG	3
1.1	Allgemein	
1.1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.1.2	Flächennutzungsplan	3
1.1.3	Begründung der Änderung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
1.2.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.2.1	Lage des Planungsgebietes	4
1.2.2	Ausdehnung des Planungsgebietes	4
1.2.3	Topographie	5
1.2.4	Umgebende Bebauung	5
1.3.	Planungsziele	5
1.3.1	Bereitstellung von Wohnbauland	5
1.3.2	Kinder- und familienfreundliches Bauen	5
1.3.3	Ökologische Belange	5
1.4.	Städtebauliches Konzept	5
1.4.1	Planungsidee	5
1.4.2	Erschließungssystem	5
1.4.3	Baustruktur	6
1.4.4	Immissionsschutz	6
1.5.	Grünordnerisches Konzept	6
1.5.1	Planungsziel	6
1.5.2	Gliederndes Grünsystem	7
1.5.3	private Freiflächen	7

1. BEGRÜNDUNG

1.1 Allgemein

1.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Aicha vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 17.10.2017 die Änderung des **Flächennutzungsplanes** und **Landschaftsplanes** der Gemeinde Aicha v.W. mit **Deckblatt Nr. 15** zur Darstellung einer Wohnfläche (WA) mit ca. 1.800 m² im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weferting beschlossen.

1.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet zum größten Teil als (bestehendes) Wohngebiet WA ausgewiesen. Lediglich eine kleine Teilfläche im Osten von Weferting soll als Erweiterung des WA zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

In der Sitzung vom 17.10.2017 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, sodass die Erweiterung des Planungsbereiches als WA ausgewiesen werden kann.

Die Erweiterungsfläche des Planungsgebietes ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

1.1.3 Begründung der Änderung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

In einem Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll das Flurstück Nr. 2760 Gemarkung Aicha vorm Wald eine Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 aufgestellt werden. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erweiterung wird erforderlich auf Grund eines Bauwunsches der *Familie Günthner, Dorfweg 6, 94529 Aicha, Weferting*, am östlichen Ortsende von Weferting. Die Ausweisung dient der Befriedigung des Wohnraumbedarfs in Weferting und stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortskerns dar, entsprechend den Vorgaben des § 1a, Abs 2, BauGB „*sparsamer Umgang mit Grund und Boden*“.

In der Gemeinde Aicha vorm Wald sind derzeit nur wenig Flächen für eine Bebauung verfügbar. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung wird eine Bauparzelle geschaffen.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat im Jahr 2016 den Vitalitätscheck 2.0 für das gesamte Gemeindegebiet erstellt.

Darin wird bis 2026 ein prognostizierter Mehrbedarf von 80 Wohneinheiten erforderlich. Dabei soll vorrangig versucht werden, die Potentiale der inneren Verdichtung zu favorisieren.

Die beiden größeren unbebauten Gebiete (bei Hauptstraße und Kirchenweg) sind dem Gemeinderat bekannt, jedoch können diese Grundstücke von den Eigentümern mittelfristig nicht erworben werden.

Zum angesprochenen Vitalitätscheck wird darauf hingewiesen, dass eine vormals klassische Baulücke nun mit einem Wohnhaus bebaut ist. Fünf der restlichen sechs Baulücken befinden sich in einem Wohnbaugebiet, bei der in der Vergangenheit kein Bauzwang festgesetzt wurde und nun als „Enkelgrundstück“ oder Geldanlagen dienen. Die Gemeinde hat hier aktuell keine Möglichkeit, an diese Grundstücke zu kommen. Nichts desto trotz betreibt die Gemeinde Aicha vorm Wald weiterhin eine aktive Politik um die Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen. Die Bemessung des Grundstücks mit 1.627 m² ist dem vorhandenen Zuschnitt geschuldet. Allerdings wurde in der parallel laufenden Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach Osten hin ein Grünstreifen von 10 m (somit ca. 500 m²) vorgesehen, was sich weiterhin positiv auswirkt und sich an den Ort anpasst. Zudem wurde die Baugrenze deutlich reduziert. Die Regierung von Niederbayern wurde im Zuge der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für ein Grundstück nicht beteiligt. U. E. reichte in diesem Falle die Beteiligung des Landratsamtes aus. Für die Einpflege in das Rauminformationssystem werden die Unterlagen der Regierung wie üblich nach Inkrafttreten des Bauleitplans zur Verfügung gestellt.

Die Erweiterungsfläche wird von den Grundstückseigentümern zeitnah – voraussichtlich noch im Jahr 2019 bebaut.

1.2. Beschreibung des Planungsgebietes

1.2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 3km östlich des Hauptortes Aicha vorm Wald im Ortsteil Weferting.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Teilbereich der Erweiterung an eine Waldfläche an. Der Abstand zur Staatstraße St2622 beträgt an der kürzesten Stelle ca. 105m.

Im Osten befindet sich eine geschlossene Waldfläche.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und der Ortskern von Weferting an.

Im Westen schließt der bebaute Ortskern an.

1.2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Die Erweiterungsfläche des Geltungsbereich *WA Weferting-Hauptstraße* hat eine Fläche von ca. 1.810 m². Die Parzellenfläche beträgt 1.625 m²

Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung ist ca. 48 m und in Ost-West-Richtung ca. 55 m.

Das Planungsgebiet liegt auf dem Fl.-Nr. 2760, und Teile der Fahrbahn Fl.Nr. 2731, Gmk. Aicha v. Wald.

1.2.3 Topographie

Das Planungsgebiet der Erweiterung ist topographisch bewegt. Das Gefälle verläuft leicht abfallend in nordwestlicher Richtung mit einem Höhenunterschied von ca. 3m.

1.2.4 Umgebende Bebauung

Die Erweiterung des Planungsgebiet WA Weferting-Hauptstraße schließt im Osten an die bestehende Bebauung an.

1.3. Planungsziele

1.3.1 Bereitstellung von Wohnbauland

Zur Deckung der Nachfrage an Baugrundstücken ist eine Ausweisung von neuen Gebieten notwendig.

Auf der Grundlage von sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a, Abs. 2, BauGB) soll die Bauflächenreserve am Ortsrand von Weferting aus dem Flächennutzungsplan entnommen und als Baufläche mit sinnvoller Ortsabrundung ausgewiesen werden.

1.3.2 Kinder- und familienfreundliches Bauen

Wichtige Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus, Grundschule, Kirche, Nahversorgung und Ortszentrum sind zu Fuß und mit ÖPNV gut erreichbar.

1.3.3 Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung der Erweiterungsfläche des überplanten Gebietes sollen ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen angepasste Festsetzungen getroffen werden.

Eine Ausweisung von privaten Grünflächen für eine Ortsrandeingrünung soll dem ökologischen Aspekt Rechnung tragen.

1.4. Städtebauliches Konzept

1.4.1 Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich einpassen in die vorhandene ländliche Umgebung. Entsprechend der ortsüblichen Bauweise soll die bauliche Weiterentwicklung keine zu dichte Bebauung im Planungsgebiet erzeugen. Dies bedingt die Größe der Bauparzelle im Erweiterungsgebiet. Es ist keine exponierte Lage der zukünftigen Bebauung gegeben.

1.4.2 Erschließungssystem

Straße

Durch die Lage an bestehenden Ortsstraßen sind keine verkehrsmäßigen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über das gemeindliche Netz sichergestellt.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Für das Oberflächenwasser sind aus Gründen des Naturwasserhaushaltes versickerungsfähige Pflasterbeläge zu verwenden. Zusätzlich sind Regenwasserrückhaltevolumen vorgeschrieben.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Biologische Kläranlage eingeleitet.

Das Löschwasser für die Wohnbebauung wird durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Anzahl der Hydranten und deren Standorte werden durch die Gemeinde erstellt und sind bereits Bestand.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Strom, Telekom usw. sind weitestgehend vorhanden. Neuverlegungen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstückanschlüsse sind durch den Bauwerber in Eigenregie zu erwirken.

1.4.3 Baustruktur

Bei der Überplanung des Erweiterungsgebietes ist darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des Ortes erhalten bleibt. Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

1.4.4 Immissionsschutz

Die Erweiterungsfläche im Osten des *WA Weferting-Hauptstraße* ist im Flächennutzungsplan als Immissionsschutzfläche ausgewiesen. Durch die geplante bauliche Erweiterung muss auf Fl.Nr 2760 diese Einstufung entfernt werden. Günstig wirkt sich für den Lärmschutz die vorhandene Waldfläche aus. Die Nähe zur Staatsstraße St2622 mit einem Abstand von ca. 105m ist nach DIN 18005-1 *Schallschutz im Städtebau* nicht ausreichend. Erforderlich sind 150m. Allerdings können nach Erläuterung in der DIN 18005 im Bereich von Verkehrsadern die technischen Vorgaben nicht immer eingehalten werden.

Als Kompensationsmaßnahmen werden der Einbau von Schallschutzfenstern mit kontrollierter Wohnraumbelüftung festgelegt. Zusätzlich ist bei der Grundrissgestaltung die Lage der Räume entsprechend zu planen (Schlafbereiche auf der schallabgewandten Seite). Im Süden und Westen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sind aufgrund des ländlichen Umfeldes als unerheblich anzusehen. Die Belästigung ist im üblichen, erträglichen Maße zu erwarten.

1.5. Grünordnerisches Konzept

1.5.1 Planungsziel

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen sind:

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Umfeld für Wohnung und Leben sicher zu stellen.
- eine harmonische Weiterentwicklung und Einpassung des Planungsgebietes in die Landschaft möglich zu machen.
- soweit möglich die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt gering zu halten.

1.5.2 Gliederndes Grünsystem

Eine Abgrenzung des Planungsbereiches der Erweiterungsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden soll in Teilflächen durch eine Eingrünung erfolgen.

1.5.3 Private Freiflächen

Der räumliche Eindruck und die Wertigkeit der Ökologie ist hauptsächlich durch die Gestaltung der privaten Freiflächen bestimmt.

Durch die Gemeinde Aicha v. Wald werden „Textlichen Hinweise“ zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen gegeben.

Auch zur Behandlung von Niederschlagswässern werden konkrete Anregungen an die Bauwilligen weitergegeben.

Weitestgehend verzichtet wird auf eine Festsetzung der grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich. Es sollten aber im Sinne der Natur nur autochthone Pflanzen verwendet werden.

Allerdings kann die Einhaltung derartiger Festsetzungen wie es sich in der Praxis zeigt, kaum erzwungen oder überprüft werden. Es wird an das Umweltbewusstsein der Bauherren appelliert.

Gemeinde Aicha v. Wald

- Änderung Flächennutzungsplan Aicha v.W. mit Deckblatt Nr. 15
- Änderung Landschaftsplan Aicha v.W. mit Deckblatt Nr. 15

Umweltbericht nach § 2a BauGB Eingriffsregelung

Inhaltsverzeichnis:

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung

- 2.1 Anlass der Untersuchung
- 2.2 Zielsetzungen und Vorgehensweise des Umweltberichtes
- 2.3 Beschreibung des Planvorhabens

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

- 3.1 Bestandsbeschreibung - Naturraum
- 3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 3.2.1 Boden
 - 3.2.2 Wasser
 - 3.2.3 Klima/Luft
 - 3.2.4 Tiere und Pflanzen
 - 3.2.5 Landschaft/Landschaftsbild
 - 3.2.6 Menschen
 - 3.2.7 Kultur- und Sachgüter

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

- 4.1 Boden
- 4.2 Wasser
- 4.3 Klima/Luft
- 4.4 Tiere und Pflanzen
- 4.5 Landschaft/Landschaftsbild
- 4.6 Menschen
- 4.7 Kultur- und Sachgüter

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

- 5.1 Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen
- 5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

6. Eingriffsregelung – vereinfachte Vorgehensweise

7.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

8 Zusammenfassung

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung

2.1 Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 17.10.2017 hat der Gemeinderat von Aicha v.W. die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „**WA Weferting-Hauptstraße**“ beschlossen. Seit Festlegung vom Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

2.2 Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es 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.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

2.3 Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Erweiterungsbereich des *WA Weferting-Hauptstraße* umfasst ca. 1.810m². Das Planungsgebiet liegt ca. 3km östlichen des Hauptortes und südlich der Staatstraße St2622. Die vorhandene Bebauung Weferting, liegt im Westen des Planungsgebietes. Im Osten und Süden grenzen unmittelbar Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch den Bebauungsplan Weferting-Hauptstraße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0,60 und einer GRZ von 0,3.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Bestandsbeschreibung Naturraum

Das Gemeindegebiet Aicha v. Wald liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald und wird der naturräumlichen Untereinheit Passau Vorwald zugeordnet. Der Passauer Vorwald stellt sich morphologisch als wellige, teilweise bewaldete Hochfläche in einer Höhenlage von 400 – 500 m dar, die insgesamt von Süden nach Norden ansteigt. In dieser welligen Hügellandschaft haben sich zahlreiche Bäche eingetieft.

Das Erweiterungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde. Der höchste Punkt im Gemeindebereich liegt auf 532 müNN. Der tiefste Punkt liegt auf 335 müNN. Im gegenständlichen Bereich der Erweiterungsfläche ist ein Höhenunterschied von ca. 3 m gegeben.

3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

3.2.1 Boden

Bestand

Der geologische Untergrund wird von Gneis und einem Mischgestein aus Granit und Gneis gebildet. Darauf haben sich flach bis mittelgründige, nährstoffarme Braunerden entwickelt, die sich mit lehmigen bis stark lehmigen Sanden zusammensetzen. Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Der Agrarleitplan beschreibt die Böden im Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Fläche. Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Futtermittlwiese genutzt wird.

Bewertung

Im Planungsgebiet kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Böden ein erhöhter Stickstoffgehalt angenommen werden. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse weitgehend intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen sowie seine Filter- und Pufferfunktionen erfüllt.

Wechselwirkungen

Der Boden birgt mittelgute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Als Produktionsfaktor in der Landwirtschaft dient er der Ernährung des Menschen und trägt als Schadstofffilter zum Schutz des Grundwassers bei.

3.2.2 Wasser

Bestand

Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsgesteins verhindert das Eindringen des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserneubildung. Daher ist nicht von nennenswerten Grundwasservorkommen auszugehen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das Untersuchungsgebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet und grenzt auch an keines an.

Bewertung

Zur Grundwasserqualität liegen keine Aussagen vor. Da im Planungsgebiet keine grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme des Düngemiteleintrags durch die Landwirtschaft keine Vorbelastungen des Grundwassers gegeben sind.

Wechselwirkungen

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffeintrag und -austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und Bodenstruktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung bzw. Entlastung des Bodens ein.

Eine Prägung bestimmter Boden- und Vegetationstypen durch oberflächennahes Grundwasser ist nicht gegeben.

3.2.3 Klima/Luft

Bestand

Klimatisch ist der Passauer Vorwald als Übergangsbereich anzusehen, zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautales und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des Hinteren Bayerischen Waldes.

Das Klima im Gemeindegebiet Aicha vorm Wald ist warm und gemäßigt. Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei das Temperaturmittel im Januar -2,3 °C und im Juli 18,1 °C beträgt.

Bei östlich geprägtem Hochdruckwetter fließt Kaltluft von den Hängen in die Täler und bildet dort sogenannte „Kaltluftseen“, die zu erhöhter Frostgefahr sowie zu Reif- und Nebelbildung in den Tälern führen. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt zwischen 100 und 120 Tagen.

Die Vegetationsperiode beginnt zwischen dem 20. und 30. März und endet zwischen dem 20. und 30. Oktober.

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 907 mm. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 56 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 107 mm Niederschlag. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, die Mengen sind jedoch deutlich niedriger als im inneren Bayerischen Wald.

Bewertung

Eine Belastung der Luft kann in geringem Umfang lediglich am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes entlang der Hauptstraße in Weferting durch die verkehrliche Belastung auftreten. Dabei handelt es sich um verkehrsbedingte Schadstoffe wie CO, NO₂, Ozon und Feinstaub. Da im Umfeld des Untersuchungsraumes nur Einfamilienhausbebauung, und landwirtschaftliche Nutzfläche angetroffen wird, sind außer der unmittelbaren Verkehrsbelastung im Süden und den Immissionen durch die Landwirtschaft keine weiteren vor Ort entstehenden Belastungen der Luft festzustellen.

Wechselwirkungen

Das Mikroklima ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Tier- und Pflanzenwelt. Je nach seiner Ausprägung werden unterschiedliche Lebensgemeinschaften gefördert. Luftleitbahnen dienen der Verbesserung der lufthygienischen Situationen und damit dem Wohlbefinden des Menschen.

3.2.4 Tiere und Pflanzen

Bestand

Reale Vegetation und Fauna

Im Untersuchungsraum sowie in räumlich korrespondierender Nähe gibt es keine Schutzgebiete, weder FFH-Gebiete noch Naturschutzgebiete und keine Landschaftsschutzgebiete. Da sich das Untersuchungsgebiet als ausgeräumte Feldflur und Intensivgrünland darstellt und kleinräumige Vegetationsstrukturen fehlen, sind Lebensräume für Tiere kaum vorhanden.

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne anthropogene Einflüsse unter den derzeitigen ökologischen Bedingungen an einem Standort einstellen würde. Sie stellt sich als eine den spezifischen Umweltbedingungen wie Boden-, Wasser-, und Klimaverhältnissen optimal angepasste Lebensform mit bestimmten Tier- und Pflanzenarten dar.

Die Braunerde-Böden des Planungsgebietes sind potentielle Standorte für Buchenwälder. Entlang der Fließgewässer finden sich im Bereich der Hochflächen die natürlichen Standorte des Erlenauwaldes. Dobelbereiche wären ohne anthropogene Nutzung mit Ahorn- und Eschenmischwälder entstanden.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Ortsbereich und in der Landschaft sollten diese standortgerechten Baumarten berücksichtigt werden.

Bewertung

Die faunistischen Vorkommen und floristischen Strukturen sowie die Artenzusammensetzung der Vegetation sind insgesamt als unbedeutend einzustufen.

Wechselwirkungen

Die Pflanzenwelt bietet Schutz, Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die Fauna und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Sie ist als prägendes Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis. Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen charakterisieren das Landschaftsbild.

Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum sowie Träger von Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung. Durch die Produktion von Sauerstoff, die Aufnahme von Kohlendioxid, die Filterung von Schadstoffen und die Verdunstung von Wasser beeinflussen die Pflanzen die Atmosphäre der Erde, das Klima und die Luftqualität positiv.

3.2.5 Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Untersuchungsraum öffnet sich nach Süden hin zur freien Landschaft. Im Norden sind landwirtschaftliche Nutzflächen und in Teilbereichen Waldflächen. Im Osten wird die geplante Bebauung durch eine geschlossene Waldfläche begrenzt. Die Landschaft stellt sich als großflächige, landwirtschaftliche Nutzfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen dar. Der Gegensatz von bebauten Ortsrändern und ausgeräumter Feldflur bestimmt das Landschaftsbild.

Bewertung

Die weitläufige Feldflur weist keine reizvollen Landschaftselemente auf und zeigt keine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft.

Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen, werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

3.2.6 Menschen

Änderungen in der Nutzungsstruktur der Wohn- bzw. Arbeitsumgebung können Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Deshalb ist es bedeutsam, die Empfindlichkeit der Bevölkerung, eventuelle Vorbelastungen und den Wert der Fläche für den Menschen zu erfassen.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung stellt sich als Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Bebauung dar. Der Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Wohnumfeld- und Erholungsnutzung. Die Blickbeziehung

aus den bebauten Ortslagen in die freie Landschaft bietet erhöhte Wohnqualität. Für den Menschen liegt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche hauptsächlich in der Funktion der Nahrungsproduktion.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion.

Wechselwirkungen

Der Mensch nutzt die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Vom Menschen gehen für Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima Störungen sowie Beeinträchtigungen aus, z. B. durch die Emission von Schadstoffen und Abgasen, sowie durch Lärmbelästigung und Versiegelung.

Durch die konkurrierenden Nutzungsansprüche verdrängt der Mensch die natürliche Tier- und Pflanzenwelt. Kulturfolgende Arten siedeln sich an und treten in Konkurrenz mit der natürlichen Flora und Fauna. Darüber hinaus treten Störungen des natürlichen Bodengefüges, des Wasserhaushaltes und der Luftreinheit auf.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler anzunehmen.

Bewertung

Als landwirtschaftliche Nutzfläche kommt dem Untersuchungsraum in Bezug auf Kultur und Sachgüter keinerlei Bedeutung zu.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

4.1 Boden

Die geplante Wohnbebauung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Es erfolgen zeitweilige Abgrabungen und Aufschüttungen wodurch sich auf den in der Folge bebauten und versiegelten Flächen eine Änderung des Bodengefüges und der Oberfläche ergibt. Einbauten wie Fundamente führen zu dauerhaften Verdichtungen. Die Überbauung und Versiegelung wird ca. 35 % umfassen.

Bewertung:

Die mit der Bebauung des Untersuchungsraumes einhergehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich negativ zu

bewerten, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium verloren geht. Da die Versiegelung bei der geplanten Bebauung aber nur ca. ein Drittel der gesamten Fläche ausmacht, kann dieser Flächenverlust durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

4.2 Wasser

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes sind keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt jedoch zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird überschüssiges Oberflächenwasser, das über sickerfähige Pflasterbeläge und Rückhalteräume in den Privatgärten nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abgeleitet. Somit ist es für die Grundwasserneubildung nicht wirksam.

Bewertung:

Die Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung beeinflusst den Grundwasserhaushalt grundsätzlich negativ. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung bedingt durch die schlechte Versickerungsleistung des Ausgangsgesteines und durch die Hanglage im Untersuchungsraum ohnehin kaum möglich ist. Eine gezielte Versickerung durch die Wahl durchlässiger Pflasterbeläge kann hier sogar zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führen.

4.3 Klima/Luft

Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von ca. 35 % führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

Bewertung:

Die Bebauung freier Acker- und Grünlandflächen führt zu kleinklimatisch negativen Veränderungen, durch Erwärmung der versiegelten Flächen und höhere Schadstoffkonzentrationen sowie zum Verlust temperatenausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen.

Das Baugebiet ist so konzipiert, dass durch die Durchgrünung des Baugebietes und die Schaffung einer Ortsrandeingrünung die kleinklimatischen Veränderungen teilweise gemildert werden.

4.4 Tiere und Pflanzen

Baubedingt entstehen eventuell Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung Habitat-Flächen entzogen.

Bewertung:

Mit dem geplanten Wohngebiet entsteht eine kleinteilige Gartenstruktur, die eine zu erwartende höhere ökologische Wertigkeit und Lebensraumqualität für die Flora und Fauna aufweisen wird, als die bestehenden Acker- und Grünlandflächen. Der Flächenverlust durch die bebauten Flächen kann damit kompensiert werden.

4.5 Landschaft /Landschaftsbild

Die Erweiterung des Baugebietes wird am östliche Ortsrand von Weferting angepasst.

Eine Fernwirkung des Planungsgebietes ist nur sehr geringfügig gegeben, sodass hier keine Beeinträchtigung entsteht.

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Maßnahme nur sehr geringfügig beeinträchtigt, da keine weitreichende Fernwirksamkeit der bebauten Flächen gegeben ist.

4.6 Menschen

Baubedingt entsteht zeitweise gesteigerte Lärmbelästigung sowie Schadstoff- und Staubbelästigung für die Anwohner durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Außerdem wird durch die künftigen Bewohner das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße von Weferting etwas höher.

Das Baugebiet bedeutet für die Neubewohner eine hohe Wohnqualität, durch die unmittelbare Randlage zur freien Landschaft und die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Bewertung:

Das Baugebiet stellt für die Anwohner vor allem eine zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase dar.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Von der Ausweisung des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Infolgedessen gibt es auch keine Beeinträchtigungen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen 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.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden. Auch die Problematik für das Mikroklima bedingt durch die Aufheizung versiegelter Flächen und durch die Erhöhung der Schadstoffkonzentration in bebauten Gebieten kann über die städtebauliche Konzeption minimiert werden.

Die weiteren Belastungen jedoch wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperaturnausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kompensiert werden.

5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Für das allgemeine Wohngebiet ist eine geringe GRZ von 0,3 festgesetzt, um das Maß der Versiegelung zu minimieren. (Schutz des Bodens und des Grundwassers)
- Gebäude müssen so geplant werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen größeren Umfangs nicht erforderlich werden.
- Der Mutterboden ist während der Bauzeit seitlich in Mieten zu lagern.
- Garagenzufahrten, Stellplätze und öffentliche Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.
- Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung des Oberflächenwassers in den Privatgärten festgesetzt soweit der Untergrund dies zulässt. Das überschüssige Regenwasser aus den Erschließungsflächen wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

- Zur Gliederung des Baugebietes und zur Mehrung der verdunstungsfähigen Masse wird die Pflanzung von Bäumen (ein Baum je 400 m² Grundstücksfläche) und standortgerechten Hecken festgesetzt.

Durch die Festlegung einer geringen GRZ, die Minimierung von Abgrabungen und Auffüllungen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und den reichhaltigen Bewuchs der verbleibenden offenen Bodenflächen können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern erhöht die verdunstungsfähige und temperatúrausgleichend wirkende Grünmasse und kompensiert damit den Grünflächenverlust.

6. Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich.

Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird im Umweltbericht des Bebauungsplanes abgearbeitet.

7.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen.

Die Bewertungen erfolgen auf der Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden nach derzeitigem Stand nicht festgelegt.

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes *WA Weferting-Hauptstraße* zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs. Außerdem werden die Erschließung, private Grünflächen und die Bepflanzung festgesetzt. Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 3,2ha wovon 3,04ha bereits bebaut sind und die bebaubare Erweiterungsfläche ca. 0,16 ha beträgt.

Ziele der Planung sind die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Hierdurch sollen auch junge Familien angesprochen werden. Durch die Schaffung des WA werden auch die infrastrukturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen in Aicha v.W. gestärkt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch treten nur sehr geringe Auswirkungen auf. Diese beziehen sich vor allem auf die temporär auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben wird geringfügig in Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt eingegriffen. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden und Mikroklima durch Bodenversiegelung und mit einer geringfügigen Erwärmung der Fläche ergeben. Es werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

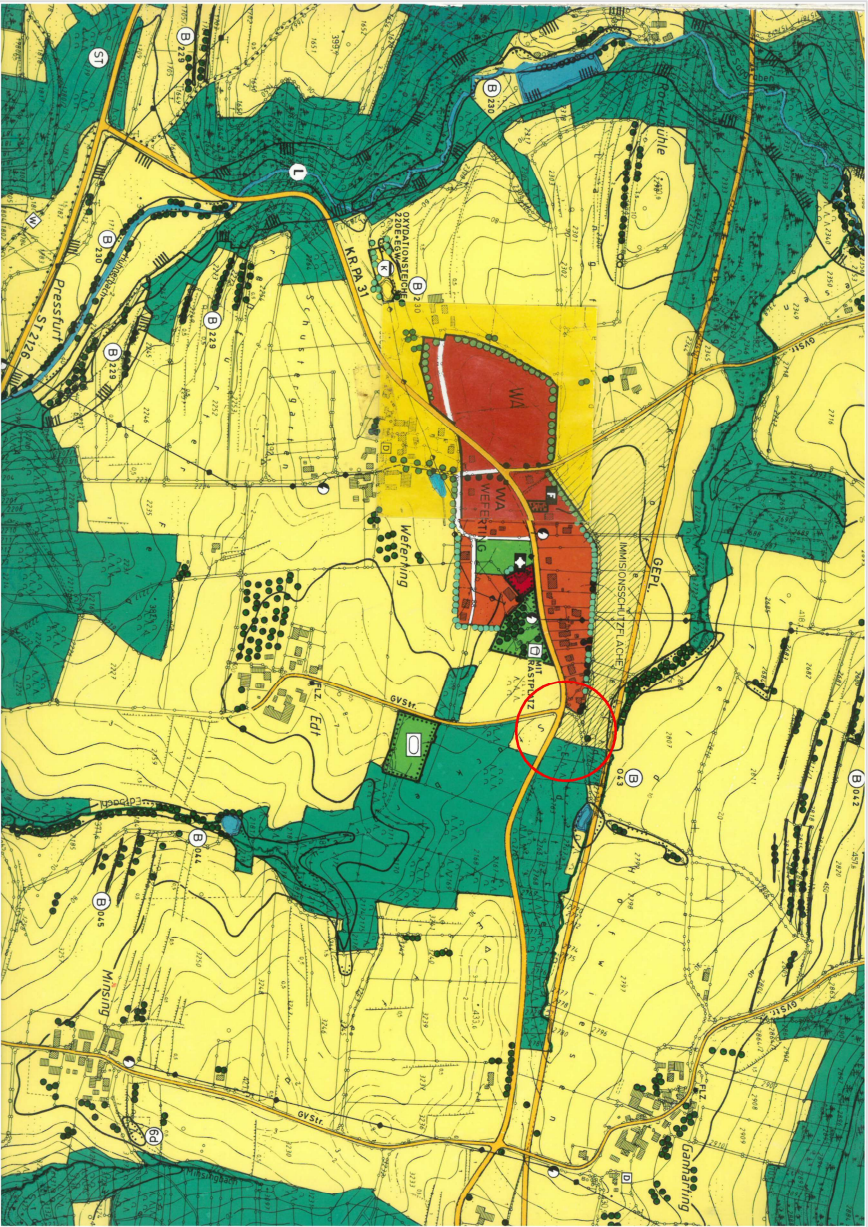
In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind Eingriffe in den weitgehend natürlichen Wasserhaushalt durch die Festsetzungen der Oberflächenwasserbehandlung mit Versickerung behandelt worden.

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich vor allem durch Gebäude und die Erschließung ergeben. Abschirmende und einbindende Gehölzpflanzungen sind in allen Bereichen zur Minderung der Auswirkungen auf das Ortsbild vorgesehen.

Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

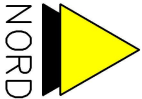
Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein
Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit landwirtschaftlicher Fläche

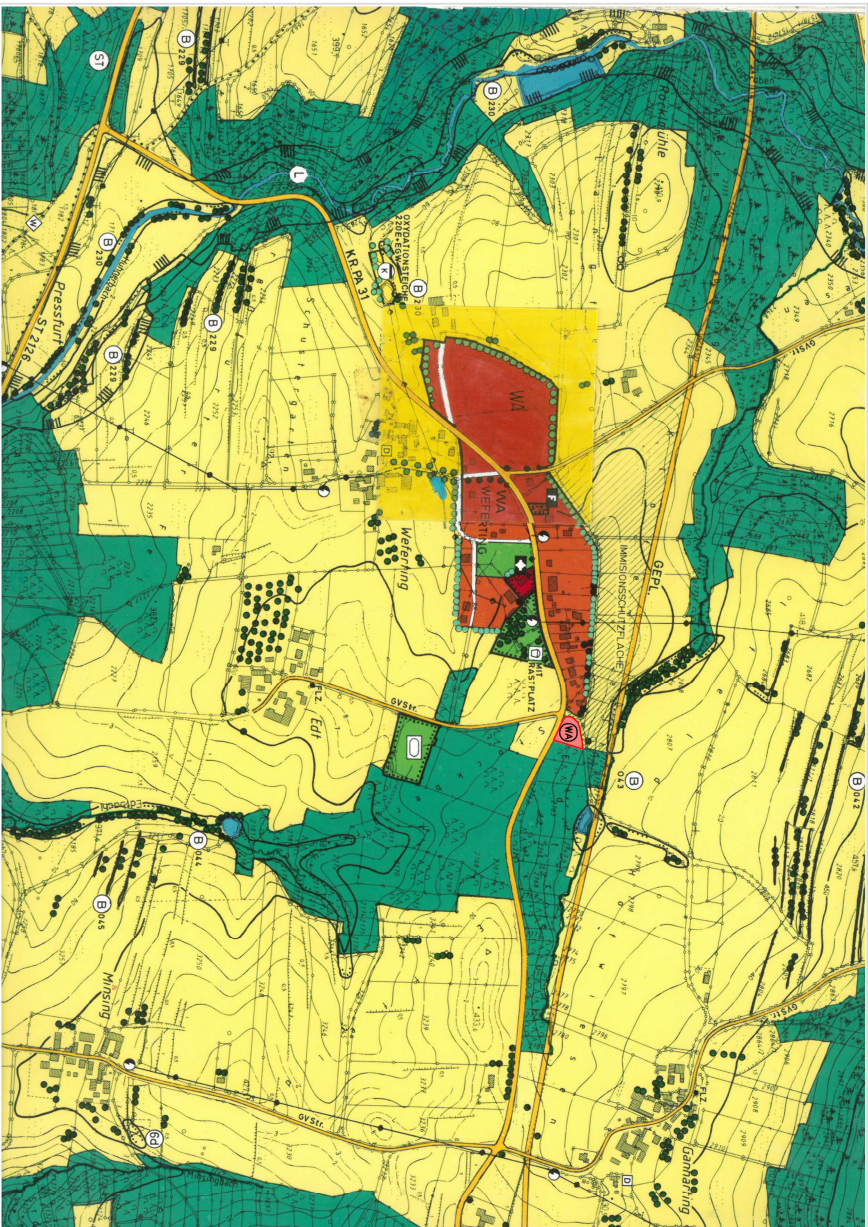


WEFERTING

zu ändernde
Fläche



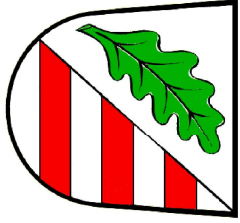
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Allgemeinem Wohngebiet



WEFERTING



O.M.



Flächennutzungsplan
Aicha vorm Wald
Deckblatt Nr.: 15
Allgemeines Wohngebiet WA

Gemeinde: Aicha vorm Wald
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2017 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom: 10.03.2018 hat in der Zeit vom 04.05.2018 bis 04.06.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom: 24.04.2018 bis 28.05.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom: 07.06.2018 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.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2019 bis 18.04.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2019 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.05.2019 festgestellt.

Aicha vorm Wald den 03.05.2019
(Gemeinde) (Siegel)

(Bürgermeister)
7. Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan
mit Bescheid vom AZ gemäß §6 BauGB genehmigt
(Siegel Genehmigungs-
behörde)

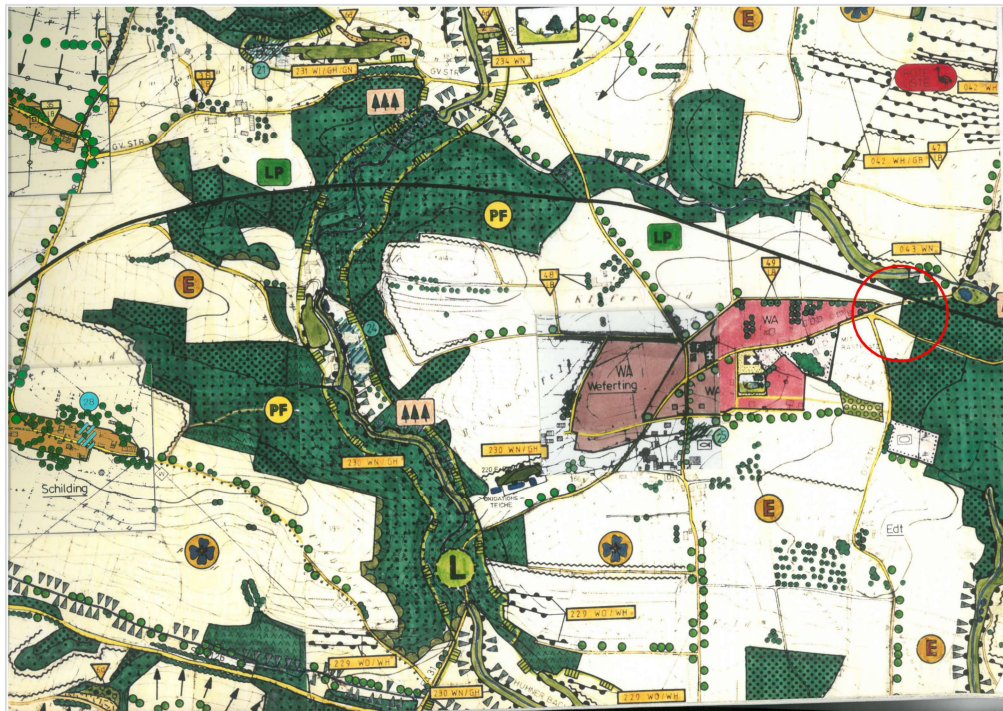
8. Ausfertigung
..... den
(Gemeinde) (Siegel)

(Bürgermeister)
8. Bei Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß §6 Abs. 5
BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag
zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über
dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB
wird hingewiesen.

..... den (Siegel)
(Gemeinde)
..... (Bürgermeister)

Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Auszug aus dem Landschaftsplan mit landwirtschaftlicher Fläche



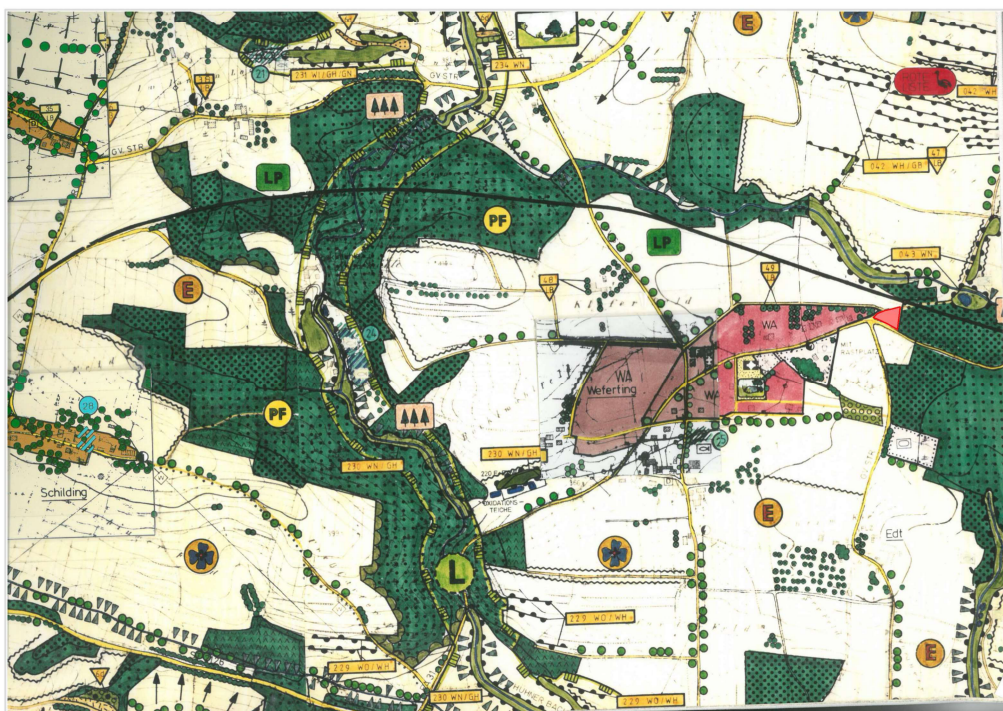
WEFERTING

zu ändernde Fläche



NORD

2. Auszug aus dem Landschaftsplan mit WA



WEFERTING

WA

Landschaftsplan
Aicha vorm Wald o.M.