

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## „Hausörter III“

GEMEINDE HAIDMÜHLE - LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

# UMWELTBERICHT

**Vorhabenträger**

**Gemeinde Haidmühle**

**Dreisesselstraße 12, 94145 Haidmühle**

**Bearbeitung**



**Büro LANDFORMEN Helga Sammer**

**Dipl.-Ing. (FH) – Landschaftsarchitektin**

**Stadtplanerin**

**Waldweg 3, 94566 Riedlhütte**

**Tel. 08553-6873 mobil 0172 8614566**

**Planungsstand: 22.11.2021**

## **1. Einleitung**

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; „ (...) Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist“. Umweltrelevante Parameter wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hausörter III“ ausreichend berücksichtigt, sodass der vorliegende Umweltbericht im Wesentlichen nur die Änderungen des vorliegenden Bauleitverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan betrachtet.

Dieser Umweltbericht wurde nach Erhalt der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Erhalt der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2021 gefertigt und nach erneutem Beschluss des Gemeinderates vom 10.08.2021 ergänzt bzw. angepasst.

## **2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht**

### **2.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Zu dem im Jahr 2007 ausgefertigten und dem seit nunmehr 22.01.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hausörter III“ bestand lt. Aussage der Gemeinde Haidmühle bis dato keine Nachfrage für die festgesetzten Bauparzellen. Jedoch wurden wiederholt größere Baugrundstücke nachgefragt. Zur Schaffung von Angeboten für Bauwillige mit größerem Grundstücksbedarf hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und somit die Anzahl der Bauparzellen von 23 ursprünglich kleineren Bauparzellen auf 16 größere Bauparzellen mit ca. 1000m<sup>2</sup> Grundfläche zu ändern. Die vormals geplante, nach Norden aus dem Baubereich auskragende Bauparzelle (Flurstück 390/2 und Teilfläche Flurstück 390/1) mit einer Größe von ca. 890m<sup>2</sup> wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Hier besteht bereits eine Bebauung.

Der im Nordwesten an diese Parzelle angrenzende Bereich (restliche Teilfläche 390/1) und ein Teil der Ausgleichsfläche (jetzt Flurstück 390/14) mit einer Gesamtgröße von ca. 1.560m<sup>2</sup> wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen, sodass hier zwei Bauparzellen zur Bebauung bereitstehen, wovon eine dieser Parzellen (Flurnummer 390/14) bereits bebaut ist. Der Geltungsbereich wurde demzufolge hier um ca. 2.450m<sup>2</sup> verkleinert. Darüber hinaus bleibt der Geltungsbereich unverändert.

Auf eine Bebauung in Bauabschnitten wird verzichtet. Somit ist nur noch eine Wendemöglichkeit notwendig.

## **2.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung**

### **2.2.1 Bewertungskriterien und -maßstäbe**

Zu beachten sind die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und 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.

Im Zuge der Klimaschutz-Novelle im Jahre 2011 haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang ins Baugesetzbuch gefunden. In Ergänzung findet sich in § 1a Abs. 5 BauGB seitdem eine sog. Klimaschutzklausel. Wenngleich sich durch diese Regelungen auch kein absoluter Vorrang gegenüber anderen Belangen im Rahmen der Bauleitplanung ergibt und diese „nur“ im Wege der Abwägung zu berücksichtigen sind, so werten die Neuregelungen den Klimaschutz in dessen Bedeutung doch erheblich auf. Es wird explizit herausgestellt, dass Aufgaben der Bauleitplanung auch der allgemeine Klimaschutz und die Klimaanpassung sind.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Gemäß § 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft."

Gemäß § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) sind "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden". Nach StMI-Schreiben „Lärmschutz in der Bauleitplanung, Vollzug der Baugesetze, Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ sollten bei Planung und Abwägung die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden, wobei bezüglich Straßenverkehrslärm die nach 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte/IGW nicht überschritten werden dürfen.

### **2.2.2. Art der Berücksichtigung**

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern liegt kein Zielwiderspruch zu den landesplanerischen Erfordernissen durch das Vorhaben vor. Der Gemeinde wurde jedoch empfohlen, die Vergrößerung der Baugrundstücke auf Grund des wichtigen Zieles der 1. Änderung Bebauungsplan „Hausörter III“ Haidmühle Umweltbericht (22.11.2021)

Bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken, noch einmal zu überdenken. Auf Grund der örtlichen, speziellen Nachfrage nach größeren Baugrundstücken hat sich die Gemeinde Haidmühle jedoch aktuell entschlossen, in den vorliegenden Bebauungsplan keine kleineren Grundstücke zu integrieren, um eine möglichst zügige Bebauung zu ermöglichen und damit die Auswirkungen des demografischen Wandels möglichst mittelfristig abmildern zu können. Obwohl die Grundzüge der Planung durch die geänderten Festsetzungen berührt sind, soll auch angesichts der demografischen Entwicklung in der Region der Abwanderungstendenz entgegengewirkt und den aktuellen Vorstellungen über eine attraktive, bzw. individuellere Wohn- und Lebensform stattgegeben werden. Darüber hinaus sieht die Kreisbaumeisterin aus städtebaufachlicher Sicht keine Probleme bei der Änderung der Parzellenzuschnitte. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist sichergestellt.

Die Durchsetzung eines Bauzwangs innerhalb einer festgelegten Frist gewährleistet eine zügige Bebauung und beugt einer weiteren unkontrollierten Bebauung vor. Die Gemeinde setzt keine entsprechende Frist zur Bebauung fest, sondern entscheidet sich für die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan.

Die Gemeinde Haidmühle hat keinen Flächennutzungsplan und auch keinen Landschaftsplan. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird nicht aus diesen Planungen entwickelt, sondern vom Landratsamt genehmigt.

Die Änderungen im vorliegenden Bauleitverfahren im Vergleich zur ursprünglichen Planung stehen den Erfordernissen des BNatSchG nicht grundsätzlich entgegen. Durch den Erhalt und die Ausweitung der grünordnerischen Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung, durch den Erhalt der Festsetzungen zur Eingrünung und zur Durchgrünung des Baugebietes, sowie durch den Erhalt der Festsetzung der Ausgleichsfläche und deren Maßnahmen sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert. Naturhaushalt und Landschaftsbild werden bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen grundsätzlich wieder hergestellt. Die Größe der Ausgleichsfläche (ca. 21.674m<sup>2</sup>) entspricht nach Abzug des Kinderspielplatzes (ca. 1.700m<sup>2</sup>) und des Regenrückhaltebeckens (ca. 400m<sup>2</sup>) nach wie vor in etwa der Größe des Baugebietes (ca. 19.179m<sup>2</sup>), was dem nach wie vor festgesetzten Ausgleichsfaktor 1,0 entspricht. Es bleiben sogar ca. 400m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für den Eingriff durch das Regenrückhaltebecken übrig, sodass auch dieses mit der Größe der Ausgleichsfläche als ausgeglichen gelten kann. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt hat keine Bedenken geäußert und auch keine fachlichen Informationen oder Empfehlungen zur Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Der Empfehlung des Sachgebietes Technischer Umweltschutz am Landratsamt Freyung-Grafenau zur Beteiligung des Landwirtschaftsamtes wurde entsprochen. Im Hinblick auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, bzw. ehemalige Betriebsgrundstücke wurde der Hinweis aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, dass die 1. Änderung Bebauungsplan „Hausörter III“ Haidmühle Umweltbericht (22.11.2021)

gegebenenfalls von diesen Flächen ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden sind.

Art und Umfang, bzw. Gestaltung aktiver bzw. passiver Lärmschutzminderungsmaßnahmen sollten gemäß Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Freyung-Grafenau über die Planung bestimmt werden. Zur Abhilfe könnten gemäß DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen bei Planung und Bauausführung berücksichtigt werden. Die Gemeinde geht vorerst davon aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Maßnahmen, Festsetzungen oder Gutachten bezüglich des Immissionsschutzrechtes notwendig sind und verweist hierzu auf den vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Hinweis, dass Beeinträchtigungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung, Emissionen aus dem jährlich stattfindenden Volksfest und dem Wertstoffcontainer von den Bauwilligen zu dulden sind.

### **2.2.3. Scoping**

Bis nach der Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden keine Besprechungstermine mit betroffenen Trägern öffentliche Belange oder Privatpersonen statt. Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden Informationen von der Gemeinde und vom Sachgebiet für den Technischen Umweltschutz am Landratsamt Freyung-Grafenau eingeholt. Am 03.08.2021 traf sich die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer, dem Planungsbüro zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Landschaftsarchitektin zur Erstellung des Umweltberichtes, um mehrere Punkte abzustimmen. Die relevanten Ergebnisse und Erkenntnisse dieser Absprache wurden dem Gemeinderat wiederholt zur Abstimmung vorgelegt. Die Abstimmungsergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

### **2.2.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ.

#### **2.2.4.1. Schutzgut Mensch – Lärm, Sozialverträglichkeit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Südosten innerorts an die Staatsstraße St 2130 (Hauptstraße) an. Das geplante Wohngebiet wird unverändert von dieser Straße aus erschlossen. Gemäß Stellungnahme des Bauamtes Passau bleiben die Forderungen der amtlichen Stellungnahme vom 15.10.2003 des Staatlichen Bauamtes Passau als Träger der Verkehrsanlage sinngemäß nach wie vor bestehen. Das Staatliche Bauamt äußerte weiterhin keine Bedenken. Im Zuge der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans wurden gemäß Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt damals auf Grundlage von Verkehrszählenden orientierende Lärm-Prognoseberechnungen durchgeführt, wonach bei einem Abstand von ca. 20m zur Straßentrasse davon auszugehen war, dass die nach Teil 1 DIN 18005 abgegebenen und grundsätzlich abwägungsfähigen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes tags um bis zu 4 dB(A) überschritten werden können und dass bei Abständen von mehr als 25m, bezogen auf die Straßenmitte keine Lärmüberschreitungen mehr zu erwarten waren. Dadurch, dass der Träger der Verkehrsanlage keine weiteren Bedenken geäußert hat, geht die Gemeinde vorerst davon aus, dass die vom Technischen Umweltschutz empfohlenen Überprüfungen über aktuelle Lärmberechnungen, insbesondere bei den Parzellen 1 und 9 um ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen zu ermitteln und 1. Änderung Bebauungsplan „Hausörter III“ Haidmühle Umweltbericht (22.11.2021)

vorzusehen, nicht notwendig sind. Gemäß der Prognose der im Jahre 2000 durchgeführten Straßenverkehrszählung war für das Jahr 2020 ein Zunahme-Faktor von 1,157 für das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Gemäß Einsicht in die Verkehrsbelastungszahlen des Bayerischen Straßen- und Informationssystems unter <http://baysis.bayern.de> ist die Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße zwischen Bischofsreut und Haidmühle von 2000 bis 2015 durch KFZ-Verkehr um ca. 18% und durch Schwerverkehr um ca. 39% zurückgegangen. Der Lärmmittelungspegel lag 2015 nachts bei 48,9 dB(A) und tags bei 57,6dB(A). Die Gemeinde geht auf Grund ihrer Beobachtungen davon aus, dass sich dieser Trend in den letzten Jahren fortgesetzt hat und ist somit der Meinung, dass keine weiteren Maßnahmen, Festsetzungen oder Gutachten bezüglich des Immissionsschutzrechtes notwendig sind. Die Erschließungsplanung erfolgt gemäß den technischen Auflagen zur Kreuzungsvereinbarung vom 15.10.2003 bzw. den inzwischen aktuell geltenden Auflagen. Die Bauausführungspläne bedürfen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen der schriftlichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Das geplante Baugebiet liegt in der Nähe eines Parkplatzes bzw. des Volksfestplatzes, in Lage zu einer Loipe und eines Wertstoffcontainerplatzes. Ein Bolzplatz ist nicht vorhanden. Entgegen der Empfehlung des Technischen Umweltschutzes zur Abklärung der aktuellen Situation und zur Vermeidung möglicher Konfliktbebauung hat die Gemeinde nicht vor, ein Lärmgutachten erstellen zu lassen. Es werden keine weiteren Abhilfemaßnahmen und sogenannte Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt da diese Anlagen bereits von schutzwürdiger Bebauung umgeben sind, sodass von den Anlagenbetreibern ohnehin entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe, die durch die neue Bebauung ggf. Einschränkungen zu befürchten hätten, sind nach Kenntnis der Gemeinde in der Umgebung nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Kinderspielplätze sind beliebte Treffpunkte für Kinder, Familien und alle Altersgruppen in einem Neubaugebiet und werten somit die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Quartiers auf. Spielplätze bieten eine gute Möglichkeit zur Kontaktaufnahme der Neubewohner. Ein Kinderspielplatz wird im rechtskräftigen Bebauungsplan und auch in der 1. Änderung innerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzt, wobei die Fläche für Kinderspiel von ca. 2.450m<sup>2</sup> um ca. 700m<sup>2</sup> in der Änderung auf ca. 1.700m<sup>2</sup> reduziert wird, um in diesem Zuge die Flächengröße für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erhalten. Das Schutzgut Mensch wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht beeinträchtigt.

#### **2.2.4.2. Schutzgut Wasser**

Bodenuntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt. Es sind keine fließenden oder stehenden Gewässer im Baubereich vorhanden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bereits bei den Bauarbeiten und auch später Schicht- oder Hangwasserhorizonte angeschnitten werden und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Im Neubaugebiet ist eine getrennte Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser vorgesehen. Die Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen durch offene Mulden oder Schächte auf den Bauparzellen mit mindestens 6m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und ein gemeinschaftliches Regenrückhaltebecken sind festgesetzt worden. Bis dato ist jedoch durch eine Bodenuntersuchung noch nicht geklärt, ob das Wasser auf dem vorhandenen Boden in offenen Mulden versickert werden kann. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich auch um eine Anpassungsmaßnahme an den 1. Änderung Bebauungsplan „Hausörter III“ Haidmühle Umweltbericht (22.11.2021)

Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.

Die Planung zur Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser durch das Ingenieurbüro Andorfer, Hauzenberg in Grundzügen liegt bereits vor. Durch die Festsetzung von Regenrückhalte-Einrichtungen auf den Bauparzellen kann das vorerst vorgesehene Regenrückhaltebecken von ca. 200m<sup>3</sup> Fassungsvermögen voraussichtlich auf die Hälfte des Fassungsvermögens reduziert werden. Das Gutachten wird entsprechend überarbeitet. Zusätzlich werden Kies- und Schotterflächen auf höchstens 6m<sup>2</sup> pro Parzelle begrenzt, da sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser über den vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf äußerte bis dato keine Einwände. Weitere Erkenntnisse sind im Laufe des Bauleitverfahrens bzw. in der Phase der Genehmigungsverfahren zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.2.4.3. Schutzgut Boden**

Das Baugelände weist ein Nordostgefälle von ca. 7-9% auf.

Bodenuntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt. Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern sind nichtbindige Lockergesteine, teils mit Felsgesteinen zu erwarten. Angegeben wird eine heterogene Bodenzusammensetzung aus Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein, Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen mit hoher bis sehr hoher Tragfähigkeit. Lokale Setzungsunterschiede sind möglich.

Der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt. Eine entsprechende Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis wurde von der Gemeinde noch nicht angefordert.

Eine Festsetzung zur Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,5m wurde in die 1. Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Durch diese Einschränkung der Bodenmodellierung sinkt die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

Für das Schutzgut Boden sind durch die Bebauungsplan-Änderung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.2.4.4. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes liegt nach wie vor angrenzend an bzw. innerhalb der Ortschaft Bischofsreut. Es handelt sich hierbei um eine Lückenschließung bzw. Abrundung.

Es werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

Zum Schutz des Ortsbildes werden größere Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Bauparzellen werden vergrößert, dadurch reduziert sich deren Anzahl von 23 auf 16 Stück.

Die Baufenster werden überwiegend verbreitert, erhalten jedoch einen relativ einheitlichen

Abstand zur vorhandenen Bebauung im Nordosten und zur südwestlichen Grenze. Die zulässigen Wandhöhen werden um 0,5 bis 1,0m erhöht. Neben Einfamilienhäusern sind aktuell auch Doppelhäuser zugelassen. Bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoss ist eine flachere Dachneigung zugelassen. Bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Obergeschoss (kein Dachgeschoss) sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit 10-20° Neigung zugelassen. Die zugelassene Neigung der Satteldächer wird sehr geringfügig erhöht. Wandflächen von Nebengebäuden und Garagen sind jetzt dem Hauptgebäude anzugleichen und offene Fahrzeugunterstellplätze werden zugelassen. Zulässig sind nach wie vor maximal zwei Vollgeschosse. Demnach werden nach wie vor eingeschossige Bauwerke (Bungalows) nicht ausgeschlossen.

Insgesamt bedeuten die Änderungen eine größere Spannweite zur individuellen Gestaltung im Baugebiet. Eine möglicherweise entstehende heterogenere Gebäudestruktur wird zugelassen.

Die textlichen Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung der Parzellen bleiben unverändert. Nach Herstellung und Erhaltung der festgesetzten Bepflanzung (Hochstämme, Heckenpflanzungen) ist voraussichtlich ausreichend Sichtschutz gegeben und es kommt zu keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neue Bebauung. Wie bereits beim Schutzgut Boden beschrieben werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,5m in der 1. Bebauungsplanänderung begrenzt. Durch diese Einschränkung der Bodenmodellierung sinkt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Zulässige Wandhöhen wurden erhöht, was den positiven Effekt wieder abschwächt. Die Gemeinde Haidmühle sieht das Ortsbild und das Landschaftsbild durch die Änderungen insgesamt bewahrt.

Aus Rücksichtnahme auf bestehende Bebauung wurde der Abstand der Baugrenze zur Nordostgrenze des Baugebietes auf durchgehend 6m bzw. durchgehend 5m festgesetzt und das Baufenster der Parzelle 16 im Nordwesten um 7m zurückgenommen.

Eine Fernwirkung besteht nicht. Auf die dringende Notwendigkeit einer ausreichenden Eingrünung wird verwiesen.

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind durch die Bebauungsplan-Änderung bei Umsetzung der Ortsrandeingrünung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.2.4.5. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die grünordnerischen Festsetzungen, z. B. Pflanzgebote des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hinzu kommt das Verbot der Anlage großflächiger Kies- und Schotterflächen. Die maximal zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,35 auf 0,3 gesenkt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 0,6 reduziert. Dies bedeutet eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine Reduzierung der Baumasse. Vor allem die Reduzierung der GRZ kommt dem Schutzgut Arten- und Lebensräume und auch dem Schutzgut Boden zugute.

Die Gemeinde hält an der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsfläche und deren Ausgleichsmaßnahmen fest. Die Größe der Ausgleichsfläche wird lediglich im Anschluss an das Baugebiet um ca. 1.400m<sup>2</sup> reduziert. Für die Bauflächen, die aus der Ausgleichsfläche herausgenommen wurden, erfolgte ein separater naturschutzrechtlicher Ausgleich als Ausgleichszahlung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.



Da sich Bauflächen und Ausgleichsflächen in Privateigentum befinden, ist die Ausgleichsfläche mit den zugeordneten Maßnahmen vor Satzungsbeschluss im Grundbuch dinglich zu sichern, um gegenläufige Maßnahmen auszuschließen. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer sollte geregelt werden, wer die Kosten für Planung und Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen im Baubereich und für Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche übernimmt.

Werden diese Voraussetzungen erfüllt und die grünordnerischen und ausgleichenden Maßnahmen durchgeführt, wird das Schutzgut Arten und Lebensräume durch die Aufstellung der 1. Änderung nicht beeinträchtigt.

Großflächige Schotter- und Kiesflächen sind weitgehend ökologisch wertlos. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zwar sind die Kreisflächen wasserdurchlässig, sie haben jedoch einen negativen Einfluss auf das örtliche Mikroklima. Zur Umsetzung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“) sind diese nicht geringfügigen, sondern wesentlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden. Um die Anlage dieser großflächigen Kies- und Schotterflächen zu verhindern, könnte festgesetzt werden, dass zur Baugenehmigung bzw. zur Freistellung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind durch die Bebauungsplan-Änderung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.2.4.6. Schutzgut Luft und Klima**

Frischluftschneisen werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nahezu gleichbleibt.

Für den Klimaschutz wirkt sich positiv aus, dass großflächige Kies- und Schotterflächen im Baugebiet nicht zugelassen werden (vgl. hierzu auch die Beschreibungen unter Ziffer 2.2.4.5) und die Ausgleichsfläche im Größenverhältnis zur Baufläche erhalten bleibt.

Das Schutzgut wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

#### **2.2.4.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung**

Südwestlich des geplanten Baugebietes liegt eine Kapelle und es führt ein attraktiver Wanderweg durch artenreiche hochwertige Wiesen- und Heckenbereiche in Richtung „Steinköpf“. Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie das Schutzgut Erholung sind bei ausreichend umgesetzter Rahmenpflanzung nicht betroffen. Es gibt keine Beeinträchtigung.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde die Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt werden, würden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin gelten. Der Spielraum für individuelle Gestaltung städtebaulicher Art auf den Bauparzellen würde nicht erhöht werden. Die Anzahl der Bauparzellen würde zugunsten der Parzellengrößen nicht reduziert werden. Aufschüttungen würden in ihrer Höhe nicht begrenzt werden und es könnten großflächige Steinschüttungen in die Bauparzellen eingebracht werden. Anfallendes Regenwasser könnte ohne Rückhaltung auf den Parzellen und ohne Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken in den Kanal eingeleitet werden und die Kläranlage belasten.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**

Die Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung wurden in der Bebauungsplanänderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung erhalten und ergänzt. Es werden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, zur Begrenzung von Bodenmodellierung, zum Bodenschutz und zur Aufwertung des Ortsbildes in die Festsetzungen aufgenommen. Eine Überarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nicht. Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert.

### **5. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Eine Betrachtung von alternativen Standorten ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll und nicht zielführend, da die Bebauungsplan-Änderung innerhalb einer bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baufläche erfolgt.

Aufgrund der überwiegenden Nachfrage nach größeren Baugrundstücken in der Gemeinde Haidmühle und da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten kleineren Bauparzellen wohl nicht die für die Erschließung notwendige Nachfrage mit sich gebracht hatten, wird der Bebauungsplan geändert. Der Empfehlung der Regierung von Niederbayern, zumindest auch weiterhin kleinere Grundstücke im Bebauungsplan zu belassen wurde nicht nachgegangen, da in der benachbarten Hausörterstraße sich mehrere kleinere Grundstücke befinden, die gemäß Aussage der Gemeinde teilweise verfügbar sind, in der Vergangenheit jedoch nicht nachgefragt wurden.

### **6. Zusätzliche Angaben**

#### **6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse**

Technische Verfahren sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Eine aktuelle Abklärung schalltechnischer Belange in Bezug auf bereits vorhandene ggf. schalltechnisch relevante Anlagen durch Einholung eines Lärmgutachtens wurde von der Gemeinde u. a. wegen der in den letzten Jahren verminderten Verkehrsbelastung und der Abwesenheit landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Betriebe, die ggf. eingeschränkt werden könnten, als nicht notwendig erachtet. Zur Vermeidung einer möglicher Konfliktbebauung wurde auf die Duldungspflicht von Beeinträchtigungen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft und den Emissionen aus dem Volksfestbetrieb und dem Wertstoffcontainer hingewiesen.

Die Inhalte der „Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch das

Straßenbauamt Passau mit der Gemeinde Haidmühle über den Bau einer neuen Einmündung im Zuge der Staatsstraße 2130 bei Str.-km 81.730 zum Baugebiet „Hausörter III“ sind zu beachten. Es ist unter Umständen erforderlich, dass die Inhalte der Vereinbarung den aktuellen Anforderungen der Straßenbauverwaltung oder den aktuellen gesetzlichen Anforderungen angepasst werden müssen. Es wird deshalb empfohlen, bei der Erschließungsplanung diesbezüglich Kontakt mit der Straßenbauverwaltung aufzunehmen. Ein Gutachten zur Behandlung, bzw. Ableitung von Niederschlagswasser wurde eingeholt und wird auf Grund der späteren Festsetzung von privaten Regenrückhalteeinrichtungen zurzeit überarbeitet.

Bodenuntersuchungen, incl. Abklärung der örtlichen hydrologischen Verhältnisse wurden noch nicht durchgeführt.

## **6.2. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring**

Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht absehbar.

## **7. Zusammenfassung**

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Bebauungsplanänderung übernommen worden. Zusätzlich hat sich die Gemeinde entschlossen, weitere Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung, zur Vermeidung großflächiger Steinflächen und zur Vermeidung übermäßiger Bodenaufschüttungen zu treffen. Darüberhinausgehend handelt es sich bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung überwiegend um Änderungen im städtebaulichen und gestalterischen Sinne, wie z. B. die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen und die Vergrößerung der Bauparzellen, die die Spannweite zur individuellen Gestaltung im Baugebiet erweitern sollen, um die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Haidmühle anzuregen.

Im Hinblick auf umweltbezogene Ziele der Raumordnung und den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes kann die vorliegende Bebauungsplanänderung als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden, wenn die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes auch umgesetzt werden. Es ist kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten.

### Quellenverzeichnis:

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hausörter III“, rechtskräftig seit 22.01.2021, aufgestellt von 2003 bis 2007  
Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes „Hausörter III“ vom 19.03.2021 mit Begründung  
Von der Gemeinde Haidmühle übermittelte Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Haidmühle vom 22.06.2021  
Auszug aus der Beschlussvorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Haidmühle am 10.08.2021  
BauGB 2017  
BNatSchG 2009, zuletzt geändert 2020  
Aussagen Sachgebiet Technischer Umweltschutz am Landratsamt Freyung-Grafenau (Herr Krodinger)  
Aussagen der Gemeinde Haidmühle (Herr Jung)  
Bayern Atlas  
Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1: 25.000  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 über klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere: Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“) und Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“.