

Anlage



GEMEINDE HAIDMÜHLE

Deckblatt 5 zum
B E B A U U N G S P L A N

Bereich „WA – FERIENGEBIET AM BERG“

Ausführungen zu
Natur, Umwelt, Landschaft und Grünordnung

GEMEINDE: HAIDMÜHLE
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Überarbeitung vom 18.09.2022
unveränderter Stand 22.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | | | |
|---|---|-------|---|
| A | Stand der Planung | Seite | 2 |
| | Allgemeines | Seite | 2 |
| F | Natur, Landschaft, Umwelt und Grünordnung | Seite | 3 |

A Stand der Planung

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Vorentwurf | Neureichenau, den 10.06.2022 |
| Überarbeitung des Vorentwurfs | Neureichenau, den 11.07.2022 |
| Überarbeitung des Entwurfs | Neureichenau, den 18.09.2022 |
| unveränderter Stand | Neureichenau, den 22.02.2023 |

Allgemeines

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ festgesetzten Grünflächen bzw. zu pflanzenden Bäume werden an die geänderten Parzellenzuschnitte angepasst und entsprechend im Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ neu verortet als **Maßnahme zur Landschaftspflege** festgesetzt.

Die Hanglage der Grundstücke bedingt zum boden- und landschaftsschonenden Umgang mit dem **Gelände** eine angepasste Hangbauweise (siehe Systemkizzen im Plan). Geländemodellierungen sollen nach Möglichkeit mit Böschungen im Böschungswinkel 1:1,5 vermittelt werden. Zulässig sind auch Stützwände und Stützmauern, die zur Geländeabfangung und/oder Geländegestaltung unabhängig von der Gebäudehülle außerhalb der Gebäudegrundfläche errichtet werden. Diese werden jeweils auf eine maximale Höhe von 1,6m ab Urgelände begrenzt, um Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet sowie den Boden möglichst gering zu halten. Als Material für die Stützwände und Stützmauern werden regionaltypische Natursteine (z.B. grauer Granit), die als Trockenmauern errichtet oder auch in Gabionen gefasst sein können, festgesetzt. Gabionen sind ausnahmslos zu begrünen.

Diese Bauweise stellt ein erhöhtes Potential als Lebensraum für Kleinlebewesen dar.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Gebäudegrundflächen werden auf jeweils maximal 1,5m ab Urgelände festgesetzt.

Zwischen Stützwänden und/oder Stützmauern zur Geländeterrassierung muss je mindestens ein Abstand von Vorderkante bis Vorderkante von 2m liegen.

Für den Planbereich des Deckblatt 5 gelten nur solche **Einfriedungen** als zulässig, die ohne Sockelausbildung und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm als Durchschlupf für Kleinsäuger errichtet werden.

Einfriedungen sind als Holzlattenzaun, als Weidenrutenzaun oder als Hecken aus heimischen Gehölzen auszubilden. Geschlossene Mauern oder blickdichte Verkleidungen sind nicht zulässig.

F Natur, Landschaft, Umwelt und Grünordnung

Die Änderung des Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ durch Deckblatt 5 wird im **qualifizierten Verfahren** durchgeführt.

Der „Umweltbericht“ richtet sich grundsätzlich nach §2 Abs.4 und §2a Abs.2 Nr.2 BauGB.

Gemäß aktuellem **Leitfaden** „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist hierzu auf Seite 6 Folgendes ausgeführt:

...„Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft beispielsweise die Überplanung nicht mehr genutzter Industriebrachen und Konversionsstandorte, aber auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden.“...

Eine allgemeine Vorprüfung nach §3c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach §17 UVPG.

Im Bauleitplan-Verfahren ist aber grundsätzlich auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, der Bestandteil dieser textlichen Ausführungen wird. In diesem Rahmen werden nach einer Bestandsanalyse die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf andere betroffene Schutzgüter angefertigt, sowie ggf. Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der mit Deckblatt 5 beplante Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ~2,56 ha.

Bei der überplanten Fläche handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese und teilweise um bereits bebaute Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“.

Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 5 in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale werden im Folgenden verbal-argumentativ bewertet. Im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichts mit einer **geringen Detaillierungsschärfe** und entspricht somit den Empfehlungen des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

Bestandsaufnahme & Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung

Beschreibung und Bewertung des Bestands und der Auswirkungen erfolgen Schutzgutbezogen und werden mit einer dreistufigen Skala bewertet, **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand:

Im Plangebiet sind einige Flächen bereits bebaut. Die noch nicht bebauten aber mit Baurecht versehenen Flächen sind aktuell als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt (Wiese).

Die im Bayernatlas dargestellte Biotopkartierung sowohl im Bereich der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Lagerflächen, der Flächen mit erfolgtem Baubeginn und der intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese wird derzeit im Rahmen der Neu-Kartierung durch die Regierung von Niederbayern überprüft und der Realität angepasst. Es ist plausibel davon auszugehen, dass hier aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der vorhandenen Bebauung sowie der erfolgten Bauvorbereitungen auf einigen Parzellen und des vorhandenen Baurechts mit den teilweise schon vorgenommenen Bodenveränderungen keine Merkmale eines Biotops mehr vorliegen.

Auswirkungen durch die Änderungen im Bebauungsplan:

Bei der geringfügigen Veränderung der Parzellenzuschnitte und des Straßenverlaufs zur Erschließung der Parzellen durch Deckblatt 5 kommt es in der Summe zu keiner zusätzlichen Versiegelung unbefestigter Flächen im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan.

Da im Bereich des Deckblatt 5 im Jahreslauf keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen angetroffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Schaffung von Hausgärten, Trockenmauern und begrünten Gabionen bei den einzelnen Projekten zusätzliche, neue Ökostrukturen geschaffen werden. Grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume kann somit als **gering** eingestuft werden bzw. stellt sogar in Teilbereichen eine Verbesserung dar.

Schutzgut Boden

Bestand:

Im Bereich des Deckblatt 5 bestehen bei den noch unbebauten Flächen durch die regelmäßige intensive landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Vorbelastungen des Bodens.

Auswirkungen durch die Änderungen im Bebauungsplan:

Bei einem allgemeinen Wohngebiet wird bei der Ausübung des Baurechts regelmäßig der Oberboden im Bereich der baulichen Anlagen verändert.

Der für die Baumaßnahme abgeschobene Oberboden ist im Rahmen der gärtnerischen Anlage der Freiflächen um das Gebäude dem Grundstück wieder zu zuführen.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden kann somit als **mittel** eingestuft werden.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Bereich des Deckblatt 5 befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet befindet sich nach vorgenommener Recherche in keinem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen durch die Änderungen im Bebauungsplan:

Es finden Versiegelungen im Bereich der geplanten Gebäude und im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen statt. Für die verstärkt auftretenden Starkregenereignisse und die damit einhergehenden Belastungen des öffentlichen Abwassersystems ist Vorsorge zu treffen. Für die Straßen- und Wegeplanung ist ein gesondertes Entwässerungskonzept zu erstellen, das diese Situation aufgreift und planerisch löst.

In den textlichen Festsetzungen ist aus eben diesem Grund festgelegt, dass für jede Parzelle zeitgleich mit der Bebauung ein Regenrückhaltesystem mit mindestens 6m³ Fassungsvermögen (Zisterne o.ä.) errichtet und dauerhaft unterhalten werden muss.

Das gesammelte Oberflächenwasser kann als „Grauwasser“ für Toilettenspülungen und Waschmaschinen sowie für die Gartenbewässerung genutzt werden. Durch die großflächige Versickerung das Niederschlagswasser wird dieses Oberflächenwasser dann dem Naturhaushalt wieder direkt zurückgeführt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Wasser kann somit als **mittel** eingestuft werden.

Schutzgut Klima / Luft

Für das Gebiet des Deckblatt 5 liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Lediglich ist von einer temporären Belastung durch aufgebrachte Pflanzenschutz- oder Düngemittel im Rahmen der derzeit vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Der Änderungsbereich stellt eine kleine Fläche dar, die keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen erkennen lässt.

Auswirkungen durch die Änderungen im Bebauungsplan:

Es ist eine übliche Schadstoffbelastung durch den Anliegerverkehr anzunehmen, die aufgrund der sich wandelnden gesetzlichen Vorgaben für den maximal zulässigen Abgasausstoß von PKW voraussichtlich sogar rückläufig sein wird.

Die Wohnstraßen zur Erschließung der Parzellen innerhalb des Plangebiets erhalten eine generelle Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h. Hiervon ausgenommen ist lediglich die Ludwigsreuter Straße.

Als positiv wirksame Maßnahmen sind darüber hinaus die festgesetzten Bepflanzungen anzumerken.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Klima / Luft kann somit als **mittel** eingestuft werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Areal des Deckblatt 5 handelt es sich aktuell neben den bereits bebauten Flächen um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese. Diese Flächen sind einsehbar.

Auswirkungen durch die Änderungen im Bebauungsplan:

Die Umsetzung sowohl des rechtskräftig vorhandenen als auch des mit Deckblatt 5 geänderten Bebauungsplans stellt jeweils einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Zeitgleich mit der Errichtung der Gebäude müssen auf den Parzellen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen und durch Planzeichen festgelegt.

Es werden keine zusätzlichen neuen Bauflächen geschaffen, sondern lediglich die vorhandenen in der Lage geringfügig verändert und dem neuen Straßenverlauf angepasst.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzziel Landschaft kann somit als **mittel** eingestuft werden.

Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen besteht eine gewisse Vorbelastung (Pflanzenschutz- und Düngemittel bei sehr regelmäßiger Bewirtschaftung).

Auswirkungen durch die Änderungen im Bebauungsplan:

Die Realisierung eines Siedlungsbereichs innerhalb des ohnehin beplanten und mit Baurecht versehenen Umgriffs des Deckblatt 5 geht mit dem Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen auf diesen Flächen und den damit verbundenen Lärm- und Geruchs-Belastungen einher.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Mensch (Erholung/Lärm) kann somit als **gering** eingestuft werden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Umgriff des Deckblatt 5 sind keine Kultur- und/oder sonstigen Sachgüter wie Boden- und Baudenkmale vorhanden bzw. bekannt.

Tabellarische Zusammenfassung

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|-----------------------|------------------------|
| Tiere und Pflanzen | <i>gering</i> |
| Boden | <i>mittel</i> |
| Wasser | <i>mittel</i> |
| Klima/Luft | <i>mittel</i> |
| Landschaft | <i>mittel</i> |
| Mensch | <i>gering</i> |
| Kultur- und Sachgüter | <i>nicht betroffen</i> |

Bisherige bauliche Entwicklung

Der Umgriff des Deckblatt 5 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als parzellierte und mit Baufenstern sowie Erschließungsstraßen versehene Fläche als **Bauland** ausgewiesen. Als Nutzungsart ist hier ein **allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt.

Im Bestand sind einige Gebäude vorhanden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans offenkundig nicht näher berücksichtigt worden sind. Auch sind innerhalb des Geltungsbereichs weitere Wohngebäude hinzugekommen, die teilweise außerhalb der festgesetzten Baufenster und/oder sogar auf dem für die Erschließungsstraße vorgesehenen Areal verortet sind.

Die Erschließung von Teilen der vorgesehenen Parzellen ist somit nicht mehr sinnvoll realisierbar, was die Überarbeitung des Bebauungsplans mit Deckblatt 5 erforderlich machte.

Neue bauliche Entwicklung

Mit dem vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan und der Änderung durch Deckblatt 5 soll im hier betrachteten Bereich die Bebauung mit Einzelhäusern zur Wohnnutzung als WA mit der zugehörigen und sinnfälligen Erschließung ermöglicht werden.

Alte Grünordnung

Auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen Parzellen sind durch Planzeichen grünordnerische Festsetzungen in Form von zu pflanzenden Bäumen festgelegt.

Neue Grünordnung

Im Deckblatt 5 zum Bebauungsplan werden die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen aber aufgrund der Neuordnung der Erschließung mit geringfügiger Änderung der Parzellenabmessungen entsprechend der neuen Parzellierung angepasst bzw. verschoben (siehe Planeintrag).

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Beim hier betrachteten Areal handelt es sich **nicht** um ein FFH-Gebiet.

Beim hier betrachteten Areal handelt es sich **nicht** um ein Vogelschutzgebiet.

Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, an denen möglichst schon Wohngebiete vorhanden sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ grenzt direkt an den historisch gewachsenen Ort Haidmühle an.

Im Norden und Westen des Geltungsbereichs und innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt 5 soll das hier bereits vorhandene Baurecht für Wohnbebauung realistisch umsetzbar werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist Wohnbauflächen in Nähe zum Ortskern von Haidmühle auf. In fußläufiger Entfernung befinden sich Kirche, Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen, Gemeindezentrum, Sport- und Freizeitangebote sowie Bushaltestellen.

Über die Straßen- und Busanbindung können Ärzte und Apotheken sowie Krankenhäuser in benachbarten Ortschaften erreicht werden.

Der nächstgelegene Regional und Fern-Bahnhof befindet sich im 50km entfernten Passau.

Ziel:

Aufgrund der vorhandenen Standortqualitäten ist das Areal besonders gut für eine Wohnbebauung und -nutzung geeignet.

Klimaschutz:

Aufgrund der allgemeinen weltweiten Klimaveränderungen hat sich der Gemeinderat mit der Thematik „erneuerbare Energien“ und „Energie-Einsparungspotentiale“ besonders auseinandergesetzt. Die weltweit angestrebte Energie-Wende ist nur gemeinsam zu bewerkstelligen.

Aus diesem gesellschaftlichen Erfordernis heraus wird hier für spätere Baugenehmigungen oder Freistellungsverfahren Folgendes verankert und festgesetzt:

- Die Gebäude sind so zu orientieren, dass mindestens eine Dachseite aufgrund ihrer Ausrichtung für eine effiziente Nutzung von Solarenergie (z.B. Solarthermie und/oder Photovoltaik) geeignet ist.
- Bei der Materialwahl ist im Sinne der Nachhaltigkeit darauf zu achten, möglichst wenig Verbundstoffe zu verwenden und nach Möglichkeit auf regionale Baustoffe und Bauprodukte zurückzugreifen, die kurze Transportwege haben.

Gemeinde Haidmühle

Haidmühle, den

.....

1. Bürgermeister