
DECKBLATT NR. 4 BEBAUUNGSPLAN „DEGENBERGER STRASSE“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BAUGEBIET: BEBAUUNGSPLAN „DEGENBERGER
STRASSE“
DECKBLATT NR. 4
GEMEINDE: MARKT SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN

UMWELTBERICHT

PLANUNG:
Architekturbüro Wimschneider
Am Park 2 94374 Schwarzach
Schwarzach, den 15.02.2022

1. Einleitung,

1.1 Veranlassung

Im Deckblattbereich sollen einzelne Festsetzungen geändert werden.
nach § 2a BauGB ist mit dem Deckblatt ein Umweltbericht aufzustellen.

Das Gebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Schwarzach. Es befindet sich im Zentrumsbereich der bestehenden Bebauungsplanfläche „Degenberger Straße“.

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ ändert sich nicht.

Geltungsbereich der Änderung: ca. 722 m²

Öffentliche Verkehrswege: 0 m²

Private Verkehrswege: ca. 125 m²

Öffentliche Grünfläche: entfällt

Nettowohnbauland: ca. 597 m²

Lt. bestehendem Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Somit ergäbe sich eine zulässige Grundfläche von

$$722 \text{ m}^2 \times 0,4 = 289 \text{ m}^2,$$

sowie eine zulässige Gesamtgeschossfläche von

$$722 \text{ m}^2 \times 0,8 = 577,6 \text{ m}^2$$

sowohl beim bestehenden Bebauungsplan als auch beim Deckblatt 4.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Nach § 1a BauGB gelten ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Es gilt dazu auch § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Betrachtet wird das Deckblattgebiet

Nettobaulandfläche privat: 722 m²

Nettobaulandfläche nicht betroffen – keine Änderung!

Erschließungsflächen Gemeinde nicht betroffen – keine Änderung!

Grundflächenzahl – GRZ 0,4

Zulässige Grundfläche gemäß

§ 19 Abs. 2 BauNVO:

$$722 \text{ m}^2 \times 0,4 = 289 \text{ m}^2$$

Hinsichtlich der Eingriffsregelung sind mit den Einzelbauanträgen entsprechende Vorgaben Bilanzierungen gem. BayKompV vorzulegen.

- 1.4** Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes
Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Umwelt wichtig sind
BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege. BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz; BauGB „ 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans, BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde. UVP-G, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich., BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Landesplanerische Vorgaben

Das geplante Vorhaben liegt in keinem Vorhaltsgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Grundstück liegt in einem bereits bestehenden Wohngebiet, und befindet sich im Geltungsbereich eines Allgemeinen Wohngebietes, das sich im Ortsgrenzbereich befindet. Es gibt keine Anzeichen für Verkehrs-, Gewerbe- Sport- und Freizeitlärm. Auch sonst sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen.

Arten und Lebensräume

Die reale Vegetation besteht im Geltungsbereich aus bereits bebauten Grundstücken. Der noch nicht bebaute Bereich wird demnächst bebaut und ist im Bebauungsplan bereits als Baufläche vorgesehen.

Schützenswerte Gehölze sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

die Fläche ist bereits Bauland.

Es besteht bereits ein Gebäude und Nebengebäude auf dem Grundstück. Die Oberbodenschicht im Bereich der noch Freifläche ist ca. 10 bis 20 cm dick.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Es gibt keine Hinweise darauf, dass relevante Einwirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Es ist zu erwarten, dass auch durch die noch nicht

durchgeführten Baumaßnahmen kein messbarer Einfluss auf Klima und Luft festgestellt werden wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet ist bereits Bauland. (Allgemeines Wohngebiet) Die durch das Deckblatt geplanten Veränderungen lassen keinen Schluss auf etwaige relevante Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu. Die Änderungen sind nicht relevant.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Anhaltspunkte für Einwirkungen auf Kultur und Sachgüter erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf den Menschen

Da die Grundstücke bereits für die Bebauung vorgesehen sind und sich die zu bebauende Fläche nicht vergrößert weil die zulässige Grundflächenzahl gleich bleibt, lässt sich der logische Schluss ableiten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Da durch die geplante Maßnahme für einzelne Menschen persönliche Wünsche und Hoffnungen erfüllt werden, ist zu erwarten, dass für einzelne Menschen eine positive Auswirkung auf deren Wohlbefinden bei Durchführung der Planung erzielt wird. Anderen Menschen haben keine relevanten schützenswerten Nachteile zu erwarten. Die Deckblattänderung ist so minimal, dass für keine Menschen nennenswerte Nachteile zu befürchten sind.

Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume

Es sind keine schützenswerte Arten- und Lebensräume auf den ohnehin für eine Bebauung vorgesehenen Flächen vorhanden.

Auswirkungen auf den Boden

Das natürliche Bodengefüge wird durch die Bebauung verändert. Da diese Veränderung jedoch auch beim bestehenden Bebauungsplan in gleichem Umfang zu erwarten war ist keine weitere Auswirkung auf den Boden erkennbar.

Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Versiegelung der Flächen im Bereich der Baukörper und der Zufahrten wird die Funktion der Infiltration des Regenwassers in das Grundwasser beeinträchtigt. Quellen und Wasser führende Schichten werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Hier gilt aber ebenso, dass der bestehende Bebauungsplan bereits die gleiche Versiegelungsfläche zulässt. Auch hier ist kein zusätzlicher Einfluss zu erkennen.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Veränderungen sind nur im kleinklimatischen Bereich in nicht relevanten Umfang zu erwarten. Gegenüber der bestehenden Planung ist keine Veränderung zu erwarten.

Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter

Die Durchführung hat keinen Einfluss auf Kultur- und Sachgüter

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich durch das Deckblatt die Fläche der Bebauung nicht verändert macht es keinen Unterschied für die Entwicklung ob das Deckblatt durchgeführt wird oder der ursprüngliche Bebauungsplan. Die Entwicklung bei gänzlicher Nichtdurchführung der Planung ist irrelevant. Dennoch wird angenommen, dass es langfristig zu Verwilderung der unbebauten Grundstücksbereiches kommen würde, wenn die Grundstücke überhaupt nicht bebaut würden. Die bestehenden Gebäude würden verfallen und das Ortsbild beeinträchtigen.

2.3 Maßnahmen

2.3.1 Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Da keine Lärmprobleme zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen für Schutzgut Mensch erforderlich.

Schutzgut Boden

Bei der Erschließung und Bebauung sollen die topografischen Verhältnisse berücksichtigt werden, um die Bodenbewegungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Oberboden (Humus) wird getrennt abgeschoben und auf dem Grundstück in Mieten gelagert. Der Anteil für die geplanten Vegetationsflächen verbleibt auf dem Grundstück. Der Überschuss an Oberboden wird für die Verwendung von Pflanzmaßnahmen oder Begrünungsarbeiten zwischengelagert.

Schutzgut Wasser

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan findet keine weitere Versiegelung der Flächen statt. Vermeidung und Ausgleich könnte damit verbessert werden, dass zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Sickerung und Rigolensysteme eingesetzt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch Gehölzbepflanzung wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Pflanzung der vorgeschlagenen oder festgesetzten Bäume und Sträucher im Baugebiet tragen zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und in das Ortsbild bei. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird der Einfluss auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, deshalb findet hier keine Beeinflussung statt.

Mit Grund und Boden soll nach BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen können zwei Einfamilienhäuser statt

eines großen Einfamilienhauses geschaffen werden. Somit wird das Ziel des schonenden Umganges mit Grund und Boden erfüllt.

2.3.2

Ausgleichsmaßnahmen

Die folgende Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen,

Vereinfachtes Vorgehen:

Im vorliegenden Planungsfall lassen sich alle Fragen der Checkliste bis auf die GRZ mit „ja“ beantworten. Die GRZ ändert sich gegenüber dem bereits bestehenden Bebauungsplan nicht.

Das bedeutet, dass ein differenziertes Bewertungsverfahren verzichtbar ist, weil davon auszugehen ist, dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

2.3.3

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatSchG) nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)?

ja

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. nein

Jedoch ist bereits beim bestehenden Bebauungsplan die GRZ von 0,4 zulässig. Somit tritt keine Veränderung bezüglich der derzeitigen Festsetzungen ein! Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen
- werden nicht betroffen **ja**

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. **ja**

3. Schutzgut Boden

3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen vgl. z.B.

Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja

5. Schutzgut Luft / Klima

5.1 Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja

6. Schutzgut Landschaft

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen

vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4)

ja

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Schwarzach wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes alternative Planungsmöglichkeiten untersucht. Da die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet besteht ist es sinnvoll diese Fläche vorrangig zu bebauen.

2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Luft, Wasser) wurden keine technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der bestehende Flächennutzungsplan sowie der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan.

3.2 Überwachung / BauGB § 4c

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu

ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung im Geltungsbereich betrifft vorwiegend die Entwicklung der Neupflanzungen von Bäumen und soll jährlich von einem Fachmann (Umweltingenieur) ausgeführt werden.

3.3 Zusammenfassung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Baufläche für Wohnbebauung- - Nutzung dargestellt. Mit dem Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen und auch das Deckblatt zu genehmigen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anforderungen an die Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch das Deckblatt findet kein relevanter Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt statt. Deshalb ist auch kein Ausgleich erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Baugebiets fortgesetzt, womit die innere Durchgrünung einerseits und die Einbindung in die Landschaft andererseits gesichert erscheint.

Eingriffsregelung:

In vorliegendem Planungsfall lassen sich alle wesentlichen Fragen der Checkliste mit «ja» beantworten. Die maximal mögliche Fläche der Bebauung wird nicht erhöht. Das bedeutet, dass ein differenziertes Bewertungsverfahren verzichtbar ist, weil davon auszugehen ist, dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

Schwarzach, den 15.02.2022
