



**MARKT
SCHWARZACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „ALBERTSRIED-HOFFELD“**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister

Georg Edbauer
Marktplatz 1
94374 Schwarzach

Fon: 09962/9402-0
Fax: 09962/9408-40
Mail: stadler@vgem-schwarzach.bayern.de

.....
Georg Edbauer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Ziel	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.6 Luftbildausschnitt.....	9
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
2.1 Begründung der geplanten Änderungen.....	10
2.2 Städtebauliches Konzept.....	10
2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept.....	11
2.4 Grünordnungskonzept.....	12
2.4.1 Private Ortsrandeingrünung	12
2.4.2 Sonstige private Bepflanzungen	12
2.5 Immissionsschutz	13
3. Ver- und Entsorgung.....	13
3.1 Wasserversorgung	13
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	13
3.3 Energieversorgung/Beleuchtung	14
3.4 Telekommunikation	14
3.5 Abfallentsorgung	15
4. Abwehrender Brandschutz.....	15

UMWELTBERICHT	16
1. Einleitung	16
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	16
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	16
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	23
2.1 Natürliche Grundlagen.....	23
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	23
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	25
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	31
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	32
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	33
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	36
3. Zusätzliche Angaben.....	37
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	37
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	37
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

Anlagen

Anlage 1: Bestätigung Frau Schedlbauer vom 01.10.2024

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhenull
WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach, Marktplatz 1, 94374 Schwarzach vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Markt Schwarzach beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Albertsried-Hoffeld“ mittels Deckblatt Nr. 1 in ein sonstiges Sondergebiet „Pferdehaltung/Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO umzuwandeln.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 11 Wohnbauparzellen und dazugehöriger Erschließung vor. Diese Planung wurde bis heute nicht umgesetzt.

Die zukünftige Nutzung ist für private Pferdehaltung mit Reitplatz, Reithalle und Pferdekoppel und nur noch wenigen Wohnbauparzellen vorgesehen.

Im Zuge der Bereinigung der bauplanungsrechtlichen Situation wurde der Geltungsbereich im Süden etwas erweitert (zur Ausweisung von Ausgleichsflächen und Randeingrünung).

Die vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 ersetzt in deren Geltungsbereich die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Albertsried-Hoffeld“.

1.2 Verfahren

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2024 beschlossen, den am 01.12.2000 in Kraft getretenen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan (Satzungsbeschluss vom 25.10.2000) durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zu ändern.

Die geplanten Änderungen müssen ein Änderungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchlaufen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 19 geändert. Der entsprechende Beschluss wurde ebenfalls am 24.07.2024 gefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 293, 148 (zukünftig 1566), 150 (Wirtschaftsweg) und 152 (zukünftig 1569), jeweils Gmkg. Albertsried, mit insgesamt ca. 13.045 m² (ca. 1,3 ha).

1.3 Übersichtslageplan

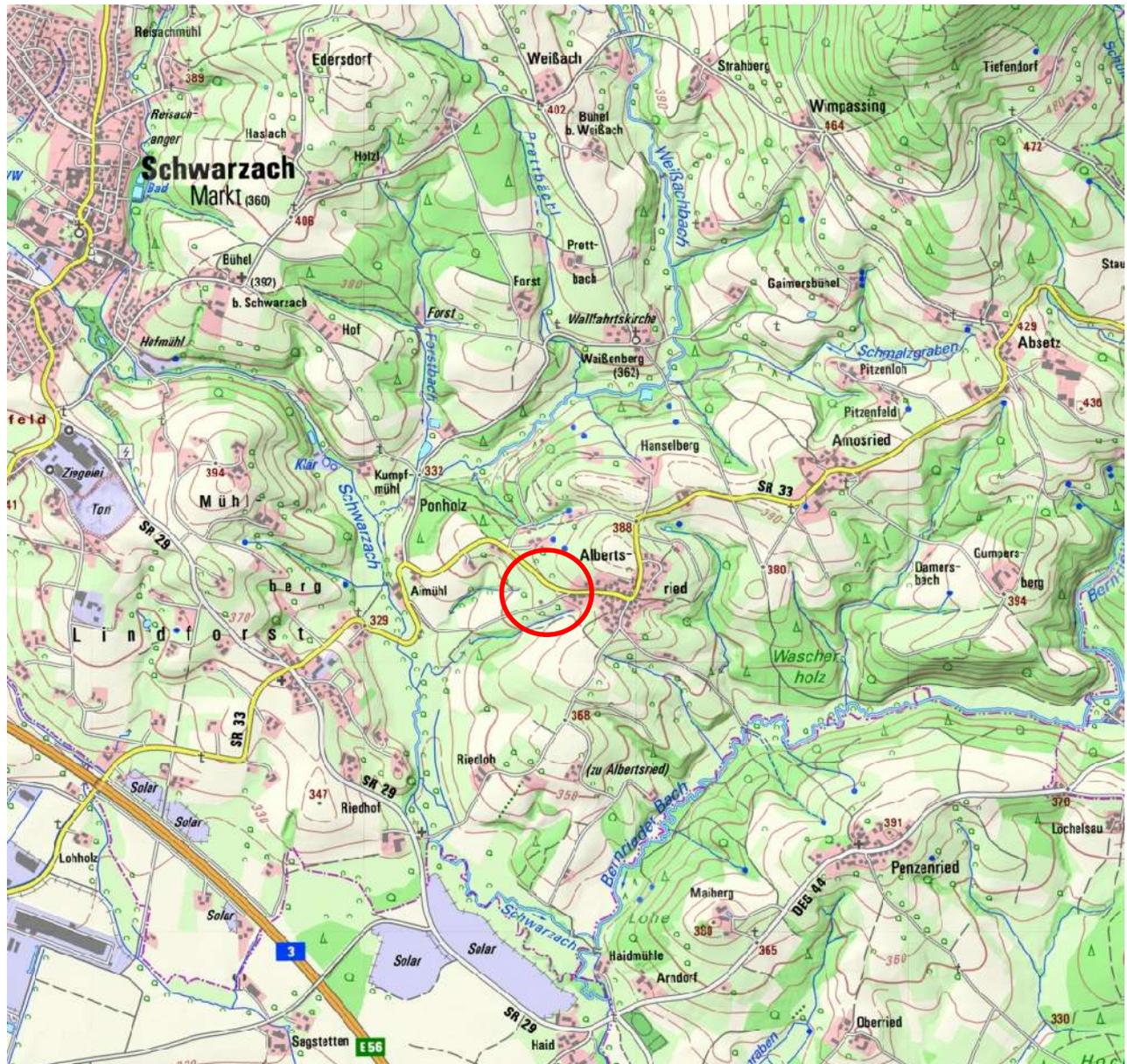


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 12.09.2024 – M 1:25.000

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Marktgemeinde Schwarzach gemäß der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, östlich des Mittelzentrums Bogen und des Oberzentrums Straubing.

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Schwarzach als Unterzentrum eingestuft.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Wohnens an einem städtebaulich integrierten Standort.

Für das Marktgemeindegebiet liegt ein von der Ortsplanungsstelle für Niederbayern gefertigter und von der Regierung von Niederbayern unter der Nr. 420-4621/918 am 06.09.1990 genehmigter Flächennutzungs- mit integrierter Landschaftsplan vor, der das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Zur nördlich angrenzenden Kreisstraße SR 33 sowie zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Stadel sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen. Der Stadel befindet sich gem. rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Um die erforderliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Dorfgebiet von Albertsried zu verfestigen, wird im parallel geänderten Flächennutzungsplan das Dorfgebiet um den westlichen Stadel erweitert.

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet in städtebaulich sinnvoller, angebundener Lage. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigter Landschaftsbereiche.

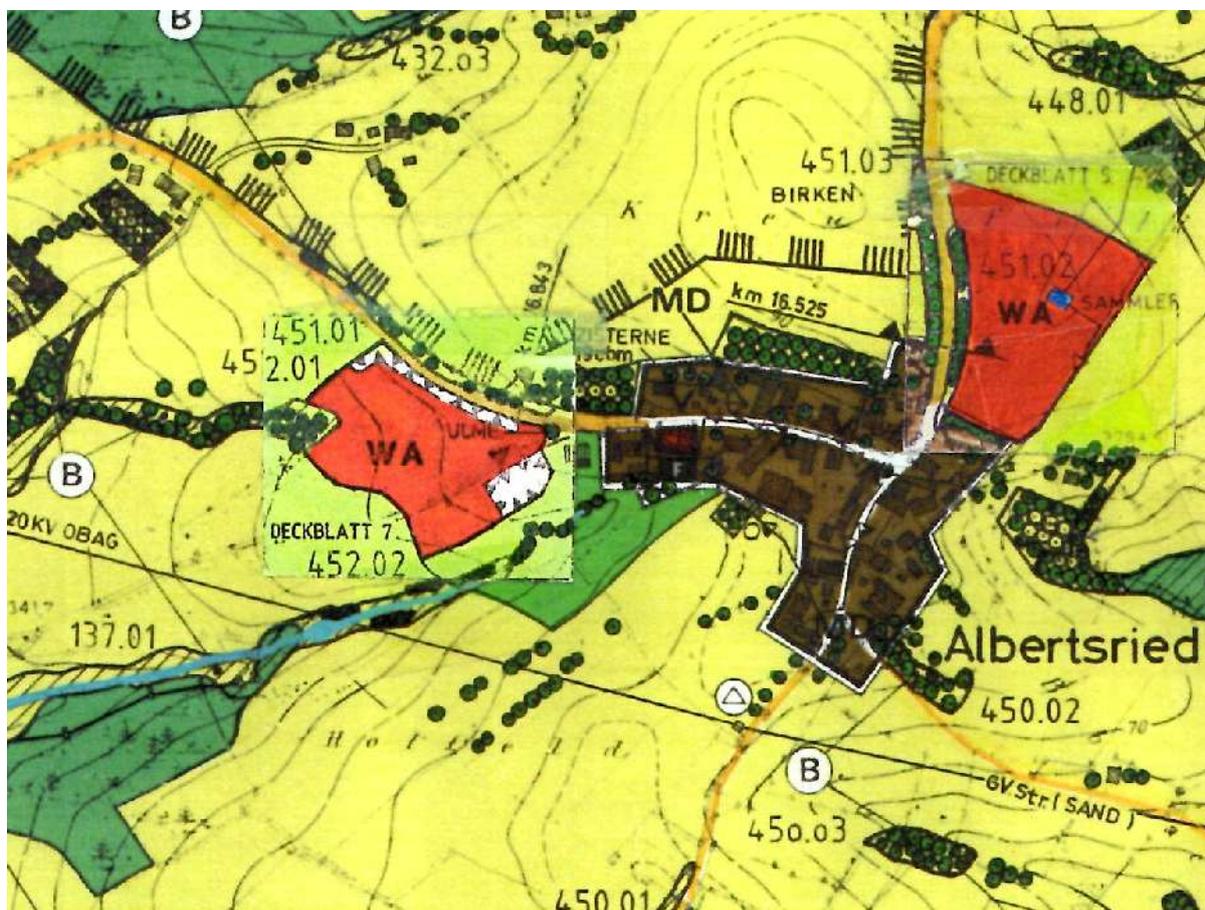


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Schwarzach – Maßstab ca. 1:5.000

In der integrierten Bestands- und Bewertungskarte zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Teilbereiche sind als „absolutes Grünland“ gemäß Agrarleitplan gekennzeichnet (= nachrichtliche Übernahme).

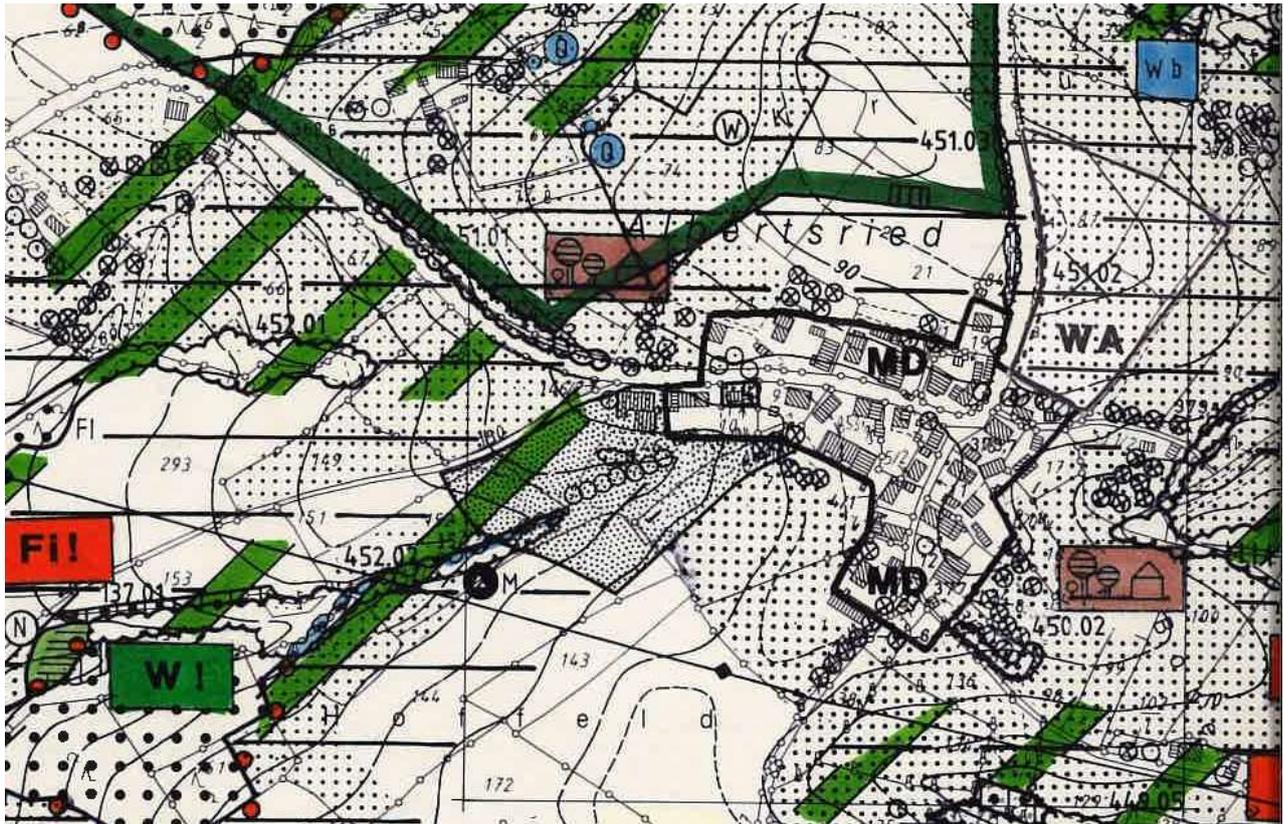


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Marktes Schwarzach – ohne Maßstab

1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Ortsrand von Albertsried. Er wird zur Zeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Ein Feldweg trennt den Nordteil mit den geplanten Parzellen 1 bis 3 vom Südteil mit den Parzellen 4 bis 6.

Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Westen an das Plangebiet an. Im Nordosten verläuft die Kreisstraße SR 33. Im Osten schließt vorhandene Bebauung eines Dorfgebietes an; der angrenzende landwirtschaftliche Stadel wird im Flächennutzungsplanänderungsverfahren in das Dorfgebiet integriert. An der Südwestecke sowie im Nordwesten – außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich zwei gehölzbestandene Geländeeinschnitte.

Das Gelände fällt von Ost nach West sowie zu den beiden Geländesenken relativ stark um ca. 15 m ab.

Im Nordwesten, entlang der Grundstücksgrenze FI.Nr. 148/293 befindet sich derzeit ein eutropher Wiesengraben, der das anfallende Oberflächenwasser der Kreisstraße SR 33 dem südwestlich angrenzenden Quellgraben zuleitet. Hier stocken eine junge Eiche mit Brombeergestrüpp.

Der Geländeeinschnitt mit dem Quellgraben und dem Laubbaumbestand aus Stiel-Eiche und Zitter-Pappel auf den Geländekanten bzw. Böschungen ist in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7042-452.001 erfasst. Das Biotop wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte alte Berg-Ulme mit einem Wild-Obstbaum im Unterwuchs an der bestehenden Einmündung des vorhandenen Feldweges in die Kreisstraße SR 33 ist nicht mehr vorhanden.

Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützte Strukturen befinden sich nicht im Plangebiet. Die einzelne junge Eiche auf Grundstück Fl.Nr. 293 darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar gefällt / gerodet werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, „wassersensiblen Bereichen“ und Trinkwasserschutzgebieten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde auf der Fläche nicht bekannt.



Abb. 4: Blick entlang der KrSR 33 Richtung Osten zum landwirtschaftlichen Stadel



Abb. 5: Blick entlang des Feldweges Richtung Südwesten (links SO₃, rechts SO₂)



Abb. 6: Blick vom Feldweg zum südlichen SO₃ Richtung Süden



Abb. 7: Blick vom Feldweg zum südlichen SO₃ Richtung Süden



Abb. 8: Blick von der Wiese (etwa mittig) Richtung Westen (SO₁ und SO₂)



Abb. 9: Blick vom Feldweg Richtung Westen (SO₁ und SO₂)

1.6 Luftbildausschnitt



Abbildung 10: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 13.09.2024 – M 1:1.250

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Begründung der geplanten Änderungen

Auf Anlass eines privaten Grundstücksbesitzers soll im mittleren Bereich des Geltungsgebietes ein privater Pferdehof mit zwei Wohngebäuden entstehen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet Pferdehaltung nicht möglich ist, soll durch die vorliegende Änderungsplanung das Allgemeine Wohngebiet in ein sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Pferdehaltung“ überführt werden.

Anstatt des ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes mit 11 Bauparzellen soll eine Bebauung für einen privaten Pferdehof mit Reitplatz, Reithalle und Pferdekoppel sowie 6 Wohngebäuden erfolgen. Die geplante Nutzungsänderung entspricht dem von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebietscharakter am westlichen Ortsrand von Albertsried.

Folgende **Änderungen bzw. Anpassungen** werden im vorliegenden **Deckblatt Nr. 1** vorgenommen:

- Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 11 Bauparzellen in ein sonstiges Sondergebiet: Ausweisung von SO₁ Wohnen, SO₂ Wohnen mit Pferdehaltung und SO₃ Wohnen.
- der entlang der Kreisstraße SR 33 ursprünglich festgesetzte Lärmschutzwall entfällt, da die Schutzwürdigkeit zum ursprünglich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gegeben ist. Zudem wird durch Einhaltung der erforderlichen Anbauverbotszone von 15 m die Baugrenze zurückversetzt.
- die aus Immissionsschutzgründen nicht bebaubare Fläche im Nordosten des Plangebietes kann entfallen, da der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung (Rinder) aufgegeben wurde. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht geplant (s. Bestätigung Anlage 1).
- Miteinbeziehung von Flächen im Südosten zur Ausweisung von Ausgleichsflächen und Randeingrünung.
- öffentliche Grünflächen entfallen zugunsten privater Grünflächen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 unter Einbeziehung eines im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Stadels erfolgt in angebundener Lage die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand von Albertsried, im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet.

Mit der geplanten Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet ist neben der Wohnnutzung auch gleichzeitig Pferdehaltung mit Reitstadel, Pferdekoppel und Weideflächen möglich.

Das geplante sonstige Sondergebiet ist für 6 Einzel- oder Doppelhäuser sowie einen Pferdehof mit Nebengebäuden konzipiert. Alternativ sind auch Tiny-houses möglich.

Es lässt sich anhand der zulässigen Nutzungen in die drei Bereiche SO₁, SO₂ und SO₃ gliedern. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- SO₁: Wohnen

- SO₂: Wohnen, private Pferdehaltung, privater Reitplatz, private Pferdekoppel
- SO₃: Wohnen.

Im mittig gelegenen SO₂ sind ein Pferdehof mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie zwei Wohngebäuden zulässig. Im SO₁ ist ein Wohngebäude zulässig, im SO₃ drei Wohngebäude.

Aufgrund der Hanglage ist in den westlichen Sondergebieten SO₁ und SO₂ eine dreigeschossige Bebauung möglich, im östlich gelegenen Sondergebiet SO₃ nur eine zweigeschossige Bebauung.

Das geplante Sondergebiet profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung an die vorhandene Kreisstraße SR 33 im Norden.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- sonstiges Sondergebiet Wohnen (SO₁ und SO₃) nach § 11 BauNVO
- sonstiges Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung SO₂ nach § 11 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Ermöglichen eines Pferdehofes mit 2 Wohngebäuden und von 4 weiteren Bauparzellen.

2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung des sonstigen Sondergebietes erfolgt ausgehend von der nördlich gelegenen Kreisstraße SR 33 über eine bereits bestehende Zufahrt mit Feldweg im Nordosten. Die weitere Erschließung der Parzelle 1 (SO₁) erfolgt – ausgehend vom Feldweg – über eine entlang der Kreisstraße parallel verlaufende geplante private Erschließungsstraße. Die private Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 3,00 m in wassergebundener Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung der Sondergebiete SO₂ und SO₃ erfolgt über den vorhandenen Feldweg Fl.Nr. 150. Diese private Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen. Hier ist eine bituminöse Befestigung zulässig.

Auf allen Parzellen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. In den Sondergebieten SO₁ und SO₃ sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im SO₂ ist für ein Wohngebäude darüber hinaus eine weitere Wohneinheit für eine Pflegekraft oder für pflegebedürftige Eltern möglich.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände nach Art. 6 BayBO.

Als max. traufseitige Wandhöhe bergseits der Parzellen 1 bis 3 (SO₁ und SO₂) wird bei Wohngebäuden 6,50 m und bei landwirtschaftlichen Gebäuden/Stadel 7,00 m ab OK Urgelände festgelegt. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Mitte der Hauptgebäude auf der Bergseite.

Als max. traufseitige Wandhöhe der Parzellen 4 bis 6 in SO₃ wird bei Wohngebäuden 6,50 m ab OK des Fahrbahnrandes der privaten Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen straßenzugewandten Gebäudemitte festgelegt.

Zulässige Dachformen sind Sattel- sowie Pultdach für Haupt- und Nebengebäude.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 18 bis 40°, bei Pultdächern 5 bis 20°.

Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in gedeckten bzw. nicht glänzend engobierten Rot-, Braun- oder Anthrazittönen vorzunehmen. Wird bei Dächern eine Gesamfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.4 Grünordnungskonzept

2.4.1 Private Ortsrandeingrünung

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird entlang der Südost- und Südwestgrenze des Baugebietes ein mind. 4 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung auf mind. 50% der gekennzeichneten Grundstückslängen mit Sträuchern (mind. 2-reihig) vorgesehen.

Entlang der Nordwestgrenze des Baugebietes wird bei Parzelle 1 ein mind. 4 m breiter Grünstreifen mit Sträuchern (mind. 2-reihig) im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen mit Standortfestlegung festgesetzt.

Für diese grünordnerischen Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (private Grünflächen) enthalten.

2.4.2 Sonstige private Bepflanzungen

Entlang der privaten Erschließungsstraße Fl.Nr. 150 sind 6 Einzelbäume mit Standortfestlegung zu pflanzen.

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 300 m² überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze) mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Vorgaben auf privaten Grundstücken sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z. B. Auswahl Listen zu verwendender Gehölze, Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten) enthalten.

2.5 Immissionsschutz

Wegfall von im Bebauungsplan vom 25.10.2000 festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

Aufgrund der geplanten Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit gemischter, dorfgiebtsähnlicher Nutzung ist die erhöhte Schutzwürdigkeit im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gegeben. Der im Bebauungsplan vom 25.10.2000 festgesetzte Lärmschutzwall kann daher entfallen. Zudem wird durch Einhaltung der erforderlichen Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße SR 33 die Baugrenze zurückversetzt.

Im Osten des Geltungsbereiches kann auf Grundstück Fl.Nr. 152 weitere Bebauung erfolgen, da der östlich angrenzende ehemalige landwirtschaftliche Betrieb (mit Viehhaltung) aufgegeben wurde. Gemäß schriftlicher Erklärung der Eigentümer ist eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nicht geplant (s. Anlage 1).

Im geplanten sonstigen Sondergebiet mit den zulässigen dorfgiebtsähnlichen Nutzungen ist nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen. Das Vorhaben ist als vertraglich einzustufen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll über Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des Marktes Schwarzach sichergestellt werden.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserableitung wird über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich z.B. über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Nicht mehr pufferbares bzw. versickerbares Überschusswasser soll über ein eigenes Kanalnetz innerhalb des Gebietes gesammelt und den angrenzenden Quellgräben (Fl.Nr. 293 und 152/144 Gmkg. Albertsried) zugeleitet werden. Eine Zuleitung auf die privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Das Oberflächenwasser aus den privaten Verkehrsflächen ist über Sickermulden auf den jeweiligen Grundstücksrändern zu versickern. Ggf. sind hier unterirdische Sickerrigolen zu erstellen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung/Beleuchtung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße SR 33 nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die die Deutsche Telekom AG oder Fa. R-KOM, Regensburg wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Zufahrt zur Kreisstraße SR 33 bereit zu stellen.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Albertsried sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserezisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Marktgemeinde Schwarzach ist es, mit der Bebauungsplanänderung einen Standort für Wohnnutzung mit gleichzeitiger Pferdehaltung zu schaffen, ohne das Orts- bzw. Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Die vorliegende Planung entspricht dem dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Charakter im Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und Wiesen- bzw. Waldflächen.

Geplant ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Wohnen“ (SO₁ und SO₃) bzw. „Wohnen mit Pferdehaltung“ (SO₂).

Das geplante sonstige Sondergebiet liegt am westlichen Ortsrand von Albertsried sowie südlich der Kreisstraße SR 33. Mit Einbeziehung des östlich angrenzenden Stadels in das Dorfgebiet durch die Flächennutzungsplanänderung grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Dorfgebiet an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 293, 148 (zukünftig 1566), 150 (Wirtschaftsweg) und 152 (zukünftig 1569), jeweils Gmkg. Albertsried, mit insgesamt ca. 13.045 m² (ca. 1,3 ha).

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des sonstigen Sondergebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Ortschaft Albertsried unter Wahrung des ländlichen Gebietscharakters erreicht werden.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Marktgemeinde Schwarzach liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, östlich des Mittelzentrums Bogen und des Oberzentrums Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

- zur *Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- #### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
- #### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an das bestehende Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftli-

che Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 22.04.2021

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Schwarzach als Unterzentrum eingestuft.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde Schwarzach im Mittelbereich des Mittelzentrums Bogen.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaunraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

A II – Raumstruktur

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

(G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige*

Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

2 Siedlungsgliederung

2.1

(G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang der nördlich angrenzenden Kreisstraße sowie angrenzend an den noch als Außenbereich dargestellten landwirtschaftlichen Stadel sind Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 19 eine entsprechende Änderung in ein sonstiges Sondergebiet vorgenommen werden. Die im Osten des Geltungsbereiches ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entfallen aufgrund der Betriebsaufgabe einschließlich Aufgabe der Viehhaltung des angrenzenden Anwesens. Der entlang der Kreisstraße festgesetzte Lärmschutzwall kann unter Beachtung der erforderlichen Anbauverbotszone entfallen. Der östlich des Geltungsbereiches liegende Stadel wird in das bestehende Dorfgebiet einbezogen. Dadurch entsteht eine direkte Anbindung des geplanten Sondergebietes.

➤ **Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützte Strukturen befinden sich nicht im Plangebiet. Die einzelne junge Eiche auf Grundstück Fl.Nr. 293 darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar gefällt / gerodet werden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung, der direkt angrenzenden Bebauung, der Kulissenwirkung durch Gehölzbestände und der vorbeiführenden Kreisstraße SR 33 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen. Artenschutzrechtliche Aspekte werden bei evtl. erforderlichen Rodungsmaßnahmen berücksichtigt.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß BayerinAtlas befinden sich im Geltungsbereich selbst sowie in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayern-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 13.09.2024) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, „wasser-sensiblen Bereichen“ und Trinkwasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Allerdings verläuft zwischen SO₁ und SO₂ ein temporär wasserführender Graben, welcher außerhalb des Geltungsbereiches in einen Geländeeinschnitt mit Quellgraben mündet. Der Wiesen-graben soll an die Nordwestgrenze des Geltungsbereiches verlegt werden und dem Geländeeinschnitt wieder zugeführt werden.

➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.20 der Hinweise.

➤ **Immissionsschutz**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kreisstraße SR 33. Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Rinderhaltung wurde aufgegeben. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht geplant (s. Bestätigung Anlage 1).

Berücksichtigung:

Der entlang der Kreisstraße SR 33 ursprünglich festgesetzte Lärmschutzwall kann entfallen, da die hohe Schutzwürdigkeit im sonstigen Sondergebiet nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der Nutzungsaufgabe des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes kann im Südosten eine weitere Parzelle ausgewiesen werden.

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

Bzgl. der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Von der Pferdehaltung ausgehende Immissionen, wie Geruch, Staub und Erschütterungen spielen keine über die übliche Belastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Rolle und können als verträglich eingestuft werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) zugerechnet. Der Falkensteiner Vorwald ist durch flache Granitkuppen und kleine Zwischentäler auf kristallinem Untergrund gekennzeichnet.

Sandig-lehmige Verwitterungsprodukte der Gneise und Granite sind das Ausgangsmaterial für die **Bodenbildung**. Braunerden mittlerer bis geringer Basensättigung herrschen vor.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzzone des **Landschaftsschutzgebietes** „Bayerischer Wald“ (LSG 00547.01).

Klimatisch gesehen stellt der Falkensteiner Vorwald einen Übergangsbereich zwischen dem kühleren gemäßigten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental geprägten Beckenklima des Dungaues dar. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar bei ca. -2,5°C, im Juli bei etwa 16,5°C. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 bis 900 mm.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Es folgt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Art-spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumrarder, Eichhörnchen) hätten.

Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Westen und Süden grenzen gehölzbestockte Geländesenken an. Die darin enthaltenen

Bäume können als Quartiersbäume genutzt werden, werden aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Im Geltungsbereich fehlen Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Wiesenflächen im Planungsgebiet sind aufgrund der derzeitigen Nutzung, der direkt angrenzenden Bebauung, der Kulissenwirkung durch Gehölzbestände und der vorbeiführenden Kreisstraße SR 33 als Bruthabitate für wiesenbrütende Vögel (z.B. Kiebitz, Bekassine) der Agrarlandschaft nicht geeignet. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter und Fledermäuse:

Im Plangebiet befindet sich eine junge Eiche. Sie weist keine Baumhöhlen oder –spalten auf, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten hätten. Weitere Gehölze sind nicht vorhanden.

Bau- und anlagenbedingt muss die junge Eiche voraussichtlich entfernt werden. Eine etwaige Fällung oder Rodung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Betriebsbedingte Störungen durch Wohnbetrieb und Anwohnerverkehr sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht relevant.

Die geplanten Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Zusammenfassung:

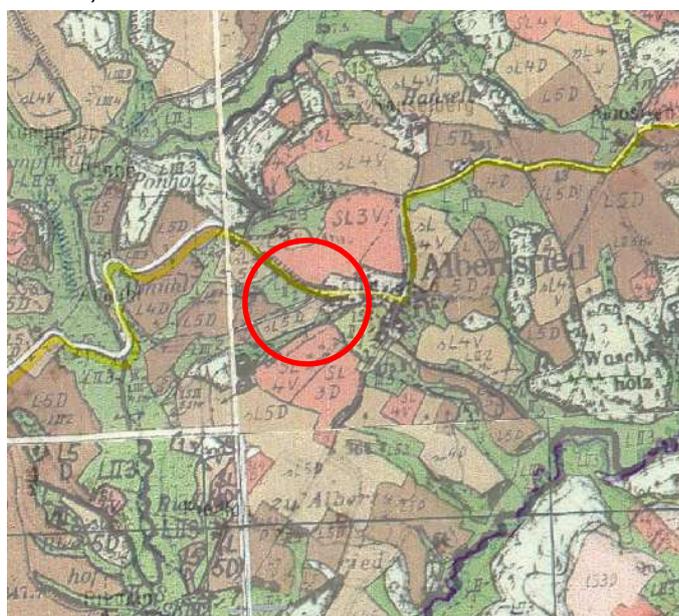
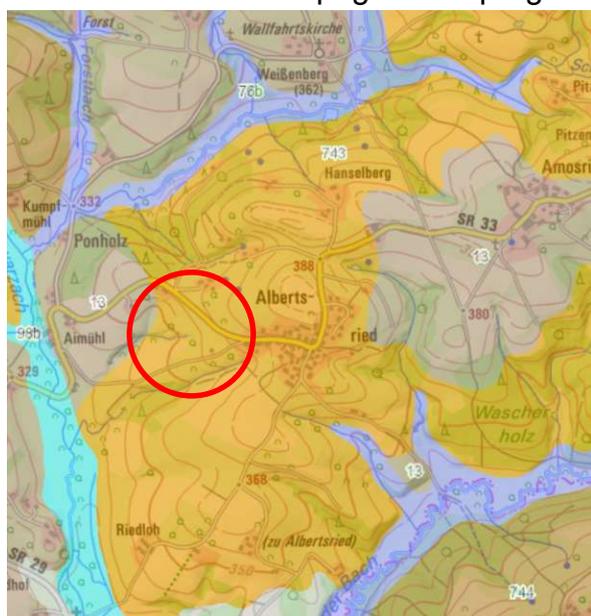
Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der Rodungs- / Fällungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) keine Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Vorgezogene funkti-onserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** fast ausschließlich als Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungskarte wird für den Teilbereich nördlich des Feldweges als Bodenart für Grünland Lehm mit einer mittleren Ertragsfähigkeit angegeben. Für den Teilbereich südlich des Weges wird als Bodenart für Acker sandige Lehme geringer Ertragsfähigkeit angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.



Links: Abbildung 11: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas, ohne Maßstab vom 16.09.2024

Rechts Abbildung 12: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 16.09.2024

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Parzellen und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z.T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte) Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel hohes Rückhaltevermögen	4 (hoch)
Rückhaltevermögen	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper	Chemischer Zustand des Grundwasserkör-	4 (hoch)

für Schwermetalle	(1_G087 Kristallin – Bogen) http://www.umweltatlas.bayern.de	pers: schlecht hohes Bindungsvermögen	
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: LII2, mittlere Zustandsstufe bzw. sL5 geringe Ertragsfähigkeit	Geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	2 (gering) bis 3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschicht	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3 (mittel)

Tabelle 1: Bewertung der Bodenteilfunktionen

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Der Boden wird auf bis zu 35% der Fläche überbaut. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Die Garten- und Freiflächennutzung stellt gegenüber der aktuellen Ackernutzung keine Beeinträchtigung dar.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich mit Umfeld nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Allerdings verläuft zwischen SO₁ und SO₂ ein temporär wasserführender Graben, welcher außerhalb des Geltungsbereiches in einen Geländeeinschnitt mit Quellgraben mündet. Der Wiesengraben soll an die Nordwestgrenze des Geltungsbereiches verlegt werden und dem Geländeeinschnitt wieder zugeführt werden.

Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wasser-sensiblen Bereichen. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Freiflächen bzw. über eine Rückhalte- und Speicherzisterne versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am bestehenden Ortsrand und an der Kreisstraße SR 33. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden.

Die Acker- und Wiesenflächen in Hanglage sind Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes im Bereich einer schmalen Luftaustauschbahn Richtung Schwarzachtal.

Auswirkungen:

Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Die Fläche ist allerdings bisher ohne Bedeutung für die Frischluftversorgung angrenzender bebauter Bereiche und ohne Bedeutung für angrenzende Freiflächen. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr einer Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen einzustufen.

Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen klein-klimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klein-klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die Entstehung von Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung nur mit **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Intensivgrünland dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2).

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit **geringer** Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

An die derzeit intensiv als Wiesen genutzten Flächen schließt im Osten bestehende Dorfgebietsbebauung an. Nördlich verläuft die Kreisstraße SR 33. Das geplante Sondergebiet befindet sich in leichter Hanglage. Landschaftsprägende Elemente befinden sich nicht im unmittelbaren Plangebiet, allerdings im Umfeld, als gehölzbestockte Geländesenken westlich und östlich des Geltungsbereiches.

Im bisherigen Ortsrandbereich fehlen eingewachsene Eingrünungsstrukturen.

Die vorhandene Wegeverbindung Richtung Südwesten eignet sich für die Naherholung.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Im Vergleich zur ursprünglich geplanten Bebauung mit 11 Bauparzellen und einer GRZ von 0,4 entspricht die geplante Änderung mit Anlage eines Pferdehofes, nur noch 6 Wohnhäusern und einer GRZ von 0,35 eher dem ländlichen Charakter des Gebietes.

Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. die Festsetzung von maximalen Höhen und die Schaffung von Gehölzstrukturen sind die Eingriffe nur von geringer Bedeutung. Auch Ausgleichsmaßnahmen vor Ort dienen der Eingrünung des Gebietes.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ortsabrundung) einzustufen.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine ausgewiesenen (Rad-)wanderwege. Durch die Lage unmittelbar an der Kreisstraße SR 33 ist die Erholungswirkung nur gering.

Die vorhandene Wegeverbindung Richtung Südwesten eignet sich jedoch für die Naherholung.

Auswirkungen:

Die Planänderung mit Anlage eines Pferdehofes und größeren Freiflächen entspricht dem dörflich-ländlichen Charakter des Gebietes. Der optische Gesamteindruck wird sich im Vergleich zum ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet mit 11 Bauparzellen verbessern. Der freie Zugang zur Natur über den aktuellen Wirtschaftsweg Fl.Nr. 150 wird nicht eingeschränkt.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in **geringem** Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße SR 33 vorbelastet. Die Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Auswirkungen:

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

Bzgl. der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Die durch die Tierhaltung entstehen-

de Geruchsbelastung spielt keine über die übliche Belastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Rolle und kann als verträglich eingestuft werden.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind durch archäologische Grabungen zu sichern. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Mensch (Immissionen)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	

Tabelle 2: Bewertung der Schutzgüter

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

¹⁾ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,35 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Grünlandnutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Änderungsplanung würden 11 Bauparzellen in einem Allgemeinen Wohngebiet entstehen.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

➤ Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Boden**
 - Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch z.T. verdichtete Bauweise
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
 - Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen wird.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich in angebundener Lage am westlichen Rand von Albertsried. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und wird als Intensivgrünland mehrschürig genutzt und mit Gülle gedüngt. Im Süden quert etwa in West-Ost-Richtung ein Wirtschaftsweg.

Die Wiesen stellen sich als artenarme, von Süßgräsern und Nährstoffzeigern (Löwenzahn – *Taraxacum officinale*, Stumpfblätriger Ampfer – *Rumex obtusifolius*, Rotklee – *Trifolium pratense*) dominierte Bestände dar.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens ist das Plangebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I (oberer Wert)** – einzustufen.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen durchgeführt:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse, hier:
 - im Bereich der Parzellen 1 bis 3 auf maximal drei Geschosse (UG, EG und DG). Im Bereich der Parzellen 4 bis 6 sind maximal zwei Geschosse zulässig.
 - Als max. traufseitige Wandhöhe bergseits der Parzellen 1 bis 3 wird bei Wohngebäuden 6,50 m und bei landwirtschaftlichen Gebäuden/Stadel 7,00 m ab OK Urge-lände festgelegt. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Mitte der Hauptgebäude auf der Bergseite.
 - Als max. traufseitige Wandhöhe der Parzellen 4 bis 6 wird bei Wohngebäuden 6,50 m ab OK des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen straßenzugewandten Gebäudemitte festgelegt.
 - Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc., Die dargestellte Zufahrt darf bituminös befestigt werden.
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und mind. 2-3-reihige Gehölzgruppen an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.
- Randeingrünung auf mind. 50 % der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld B I** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf mit 0,3 angesetzt und der Kompensationsbedarf folgendermaßen berechnet:

Die Eingriffsermittlung erfolgt getrennt nach den einzelnen Bauwerbern / Grundstückseigentümern.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
B I	Parzelle 1 (überbaubarer Bereich der Intensivwiese) (innerhalb der Baugrenzen – gepl. Wohnbebauung) ca. 560 m ²	0,3	168 m ²
B I	Geplante Zufahrt zu Parzelle 1 (best. Intensivwiese) ca. 330 m ²	0,3	99 m ²
B I	Parzellen 2 und 3 (überbaubarer Bereich der Intensivwiese) (innerhalb der Baugrenzen – gepl. Halle ohne Grünflächen) ca. 4.905 m ²	0,3	1.471,50 m ²
B I	Parzellen 4 bis 6 (überbaubarer Bereich der Intensivwiese) (innerhalb der Baugrenzen – gepl. Wohnbebauung) ca. 1.290 m ²	0,3	387 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf			2.125,50 m ²

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf wird den Parzellen wie folgt zugeordnet:

- Parzelle 1: 267 m²
- Parzellen 2 und 3: 1.471,50 m²
- Parzellen 4 bis 6: 387 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wie folgt erbracht:

Parzellen	Kompensationsbedarf	Zugeordnete Kompensationsfläche			
		Abbuchung von Ö2 Schwarzach (reale Fläche)	Abbuchung von Ö2 Schwarzach (anerkannt)	Private Ausgleichsfläche (reale Fläche)	Private Ausgleichsfläche (anerkannt)
Parzelle 1 (incl. Zufahrt)	267 m ²	6. Abbuchung: 47 m ²	6. Abbuchung: 134 m ²	A1: 190 m ²	133 m ² (Faktor: 0,7)
Parzellen 2 und 3	1.471,50 m ²	7. Abbuchung: 515 m ²	7. Abbuchung: 1.471,50 m ²		
Parzellen 4 bis 6	387 m ²			A2: 553 m ²	387 m ² (Faktor: 0,7)
Gesamt	2.125,50 m²		1.605,50 m²		520 m²

Tabelle 4: Kompensation

- Für die Parzelle 1 (Eingriffsfläche incl. Zufahrt) erfolgt die Kompensation durch: Ausgleichsfläche 1 und Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö2 (Fl.Nr. 480/2/TF Gmkg. Albertsried)
- Für die Parzellen 2 und 3 erfolgt die Kompensation durch: Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö2 (Fl.Nr. 480/2/TF Gmkg. Albertsried)
- Für die Parzellen 4 bis 6 erfolgt die Kompensation durch Ausgleichsfläche A2.

Die privaten Ausgleichsflächen A1 und A2 sind vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich zu sichern (mit Grunddienstbarkeit und Reallast).

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind sämtliche Ausgleichsmaßnahmen durch den Markt an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Marktgemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Dorfgebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Bebauung mit 11 Wohngebäuden anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben. Die gewählte Straßenführung ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Umweltatlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Schwarzach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2022)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.

- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan WA „Albertsried-Hoffeld“ sieht am westlichen Ortsrand der Ortschaft Albertsried die Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 11 Wohnbauparzellen und dazugehöriger Erschließung vor. Diese Planung wurde bis heute nicht umgesetzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll in angebundener Lage, angrenzend an die Kreisstraße SR 33, ein sonstiges Sondergebiet für Pferdehaltung und Wohnen mit 6 Wohngebäuden auf derzeit intensiv wiesengenutzten Flächen entstehen.

Die geplante Nutzungsänderung entspricht dem von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebietscharakter am westlichen Ortsrand von Albertsried.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 13.045 m² umfasst Teilflächen der Flurnummern 293, 148 (zukünftig 1566), 150 (Wirtschaftsweg) und 152 (zukünftig 1569), jeweils der Gmkg. Albertsried.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und wird als Intensivgrünland mehrschurig intensiv genutzt. Es befindet sich außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit des Umfangs und der Qualität von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.