



**GEMEINDE
STALLWANG**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 6
ZUM
BEBAUUNGSPLAN WA „BECKERFELD“**

Gemeinde Stallwang
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ERGÄNZENDEN
FESTSETZUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2022, 23.11.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 18.01.2024
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Stallwang
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Max Dietl

Straubinger Straße 16
94375 Stallwang

Fon: 09964 / 6402 - 0
Fax: 09964 / 64237
Mail: info@vg-stallwang.de

.....
Max Dietl
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

| | |
|--|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1 Anlass und Ziel | 4 |
| 1.2 Gewähltes Verfahren | 4 |
| 1.3 Übersichtslageplan | 5 |
| 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung | 7 |
| 1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung | 10 |
| 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung | 10 |
| 2.1 Städtebauliches Konzept | 10 |
| 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen | 11 |
| 2.3 Bauweise / Baugestaltung | 11 |
| 2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen | 11 |
| 2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern | 12 |
| 2.6 Grünordnungskonzept | 12 |
| 3. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3.1 Wasserversorgung | 13 |
| 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung | 13 |
| 3.3 Energieversorgung, Beleuchtung | 13 |
| 3.4 Telekommunikation | 13 |
| 3.5 Abfallentsorgung | 13 |
| 4. Abwehrender Brandschutz | 14 |
| 5. Ergänzende Festsetzungen durch Text | 14 |

Umweltbericht

| | |
|--|-----------|
| 1. Allgemeines | 17 |
| 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans | 17 |
| 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung | 17 |
| 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen | 23 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.1 | Natürliche Grundlagen | 23 |
| 2.2 | Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung | 24 |
| 2.3 | Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge | 26 |
| 2.3.1 | Schutzgut Boden | 26 |
| 2.3.2 | Schutzgut Wasser | 28 |
| 2.3.3 | Schutzgut Klima/Luft | 28 |
| 2.3.4 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 29 |
| 2.3.5 | Schutzgut Landschaft | 30 |
| 2.3.6 | Schutzgut Mensch (Erholung) | 30 |
| 2.3.7 | Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen) | 31 |
| 2.3.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 31 |
| 2.3.9 | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern | 31 |
| 2.4 | Zusammenfassende Bewertung des Bestandes | 31 |
| 2.5 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 32 |
| 2.6 | Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 32 |
| 2.7 | Eingriffsregelung | 33 |
| 2.8 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 35 |
| 3. | Zusätzliche Angaben | 36 |
| 3.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 36 |
| 3.2 | Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) | 36 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 37 |
| 4. | Hinweise | 39 |

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Stallwang beabsichtigt auf Antrag des örtlichen Grundstückseigentümers im Anschluss an den südlichen Bereich des Baugebietes „WA Beckerfeld“ auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1344/0, Gmkg. Stallwang die Ausweisung von drei Bauparzellen für den örtlichen, kurzfristigen Bedarf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 1344/0, Gmkg. Stallwang mit einer Gesamtfläche von ca. 9.200 m², wobei für die reine Wohnbebauung und Erschließung ca. 3.310 m² zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen, welche erhalten werden müssen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich der neu abzugrenzenden Flurstücke wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt.

Das Deckblatt Nr. 6 ergänzt den vorhandenen Bebauungsplan und setzt ergänzende planliche und textliche Regelungen fest.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2022 beschlossen das vorliegende Deckblatt Nr. 6 aufzustellen. Das Deckblatt sollte ursprünglich gemäß § 13 b BauGB aufgestellt und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Stallwang geschaffen werden. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 darf das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung nicht mehr angewendet werden. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 23.11.2023 beschlossen, das Verfahren im Regelverfahren und eine parallele Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 07 durchzuführen.

Mit der vorliegenden Planung können ca. 3 neue Baugrundstücke in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bau-land von ca. 3.310 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 1.324 m². Diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

1.3 Übersichtslageplan

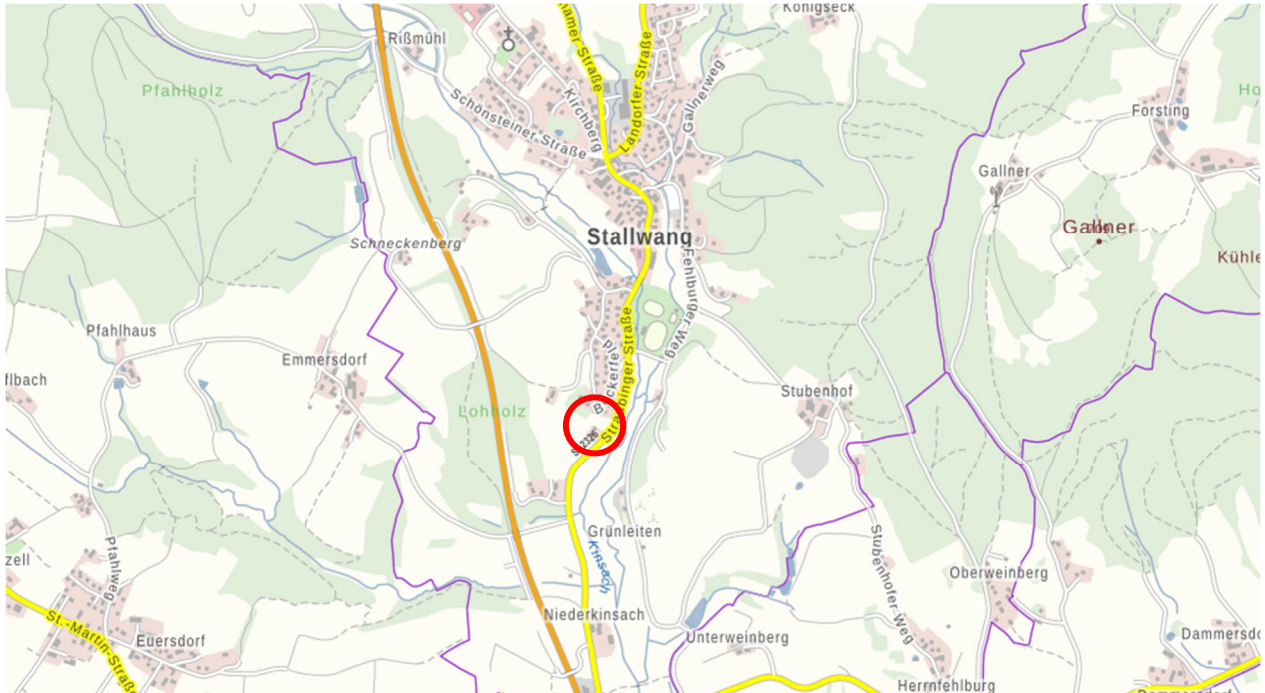


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 02.05.2023 – ohne Maßstab

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Stallwang im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

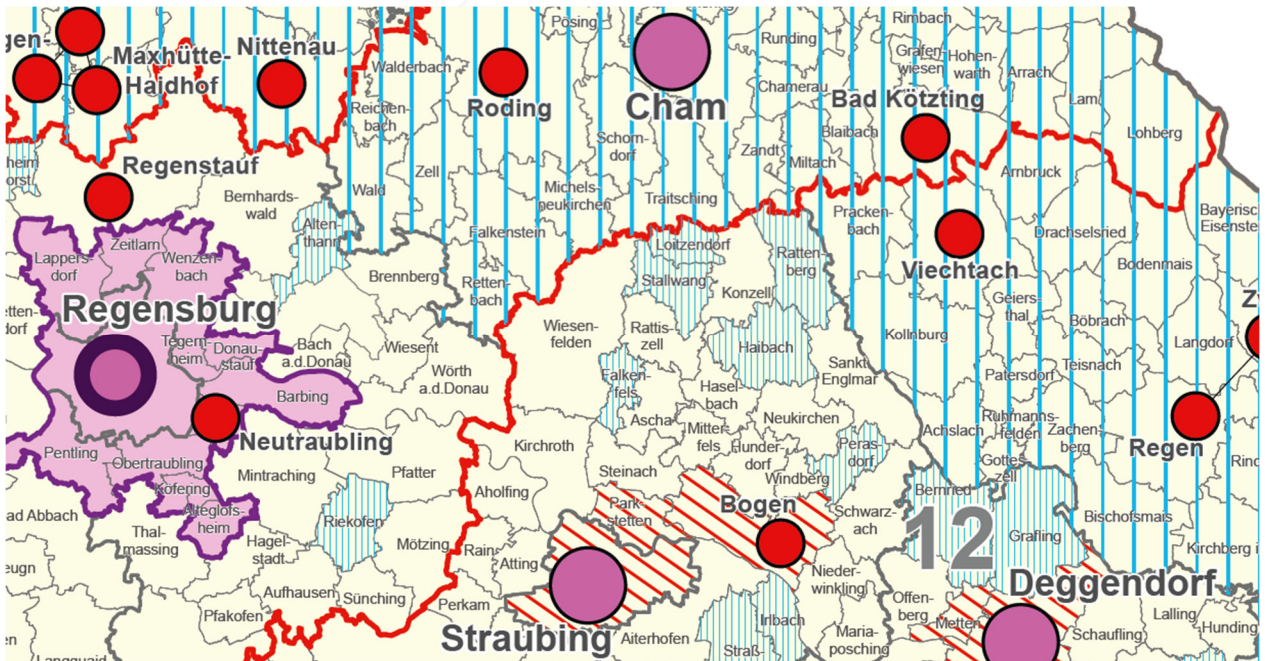


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anhang 2 Strukturkarte, LEP Bayern - ohne Maßstab

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Stallwang zwischen den Oberzentren Cham und Straubing.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

➤ **Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Die Schutzgebietsgrenze verläuft östlich der Straubinger Straße.

➤ **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich dar. Im nördlichen Bereich sind Feldgehölze/Hecken sowie Altgrasbestände auf Brachflächen dargestellt.

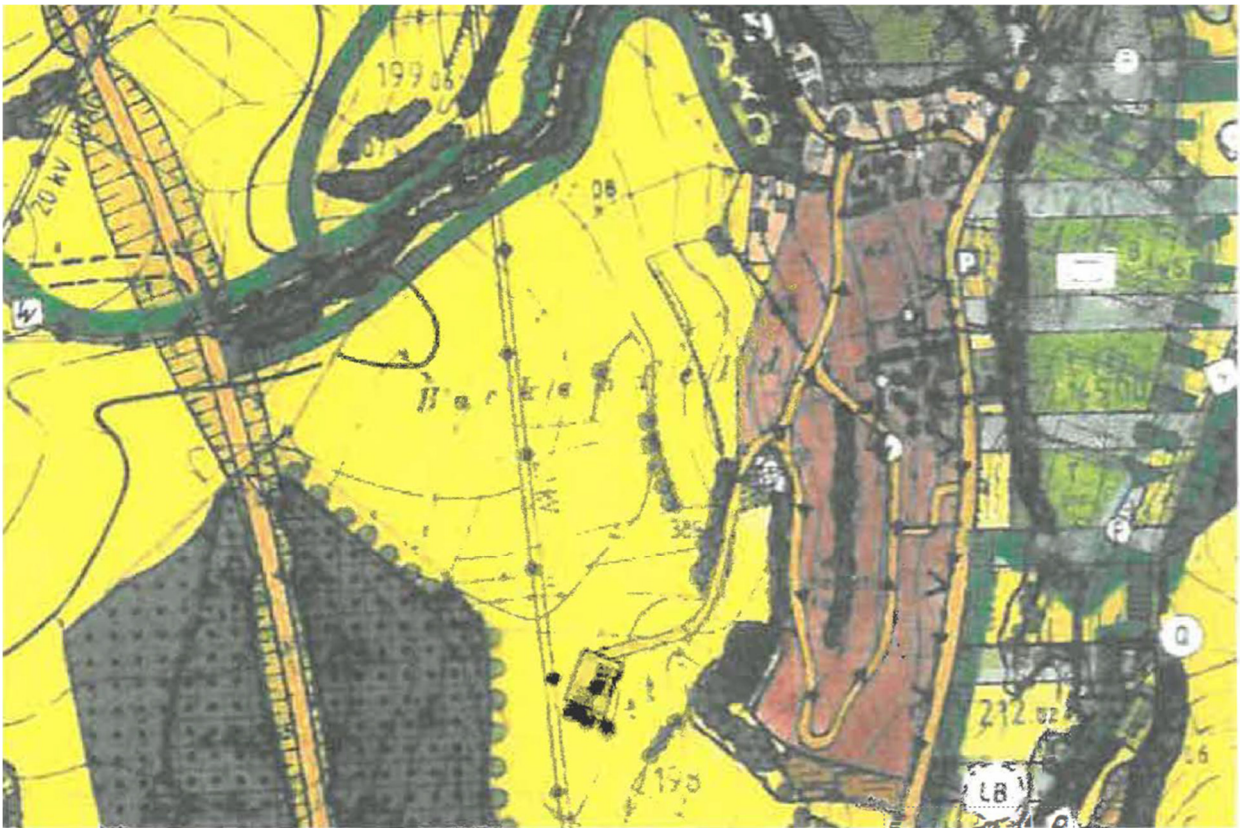


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang - ohne Maßstab

➤ **Bebauungsplan WA „Beckerfeld“**



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan WA „Beckerfeld - ohne Maßstab

Der vorhandene Bebauungsplan soll durch vorliegendes Deckblatt Nr. 6 nach Süden erweitert werden.

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche (Acker und Intensivgrünland) im Anschluss an das im Norden vorhandene Biotop sowie die bestehende Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Stallwang.

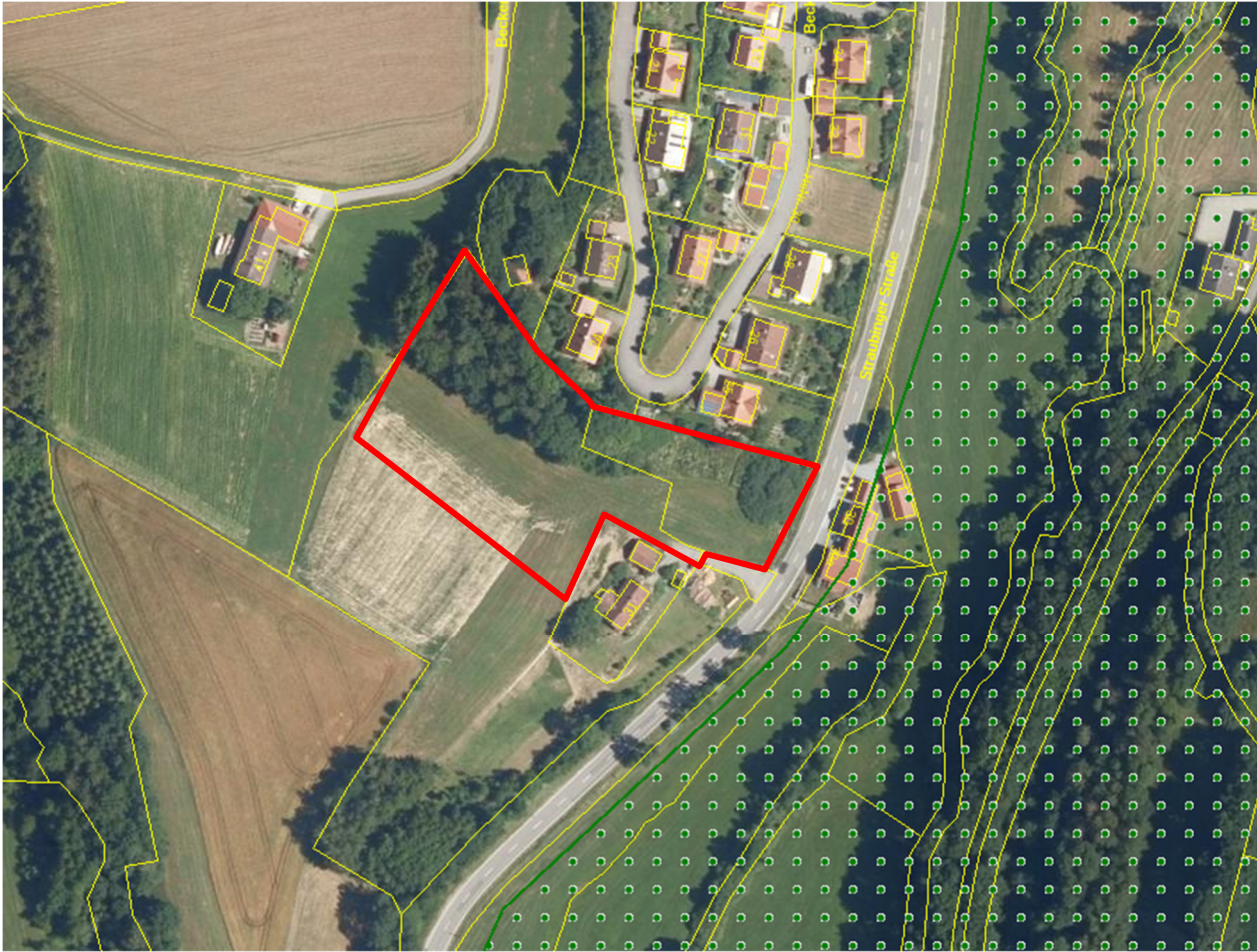


Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 16.04.2023 - ohne Maßstab

An der südöstlichen Ecke befindet sich eine Hofstelle auf Fl. Nr. 1345, Gmkg. Stallwang sowie eine zum Teil asphaltierte Grundstückszufahrt von der Straubinger Straße aus, welche im Osten des Geltungsbereiches vorbeiführt.

Gehölzstrukturen sind an der West, Nord und zum Teil an der Südostseite vorhanden.

Das Relief des geplanten Gebietes steigt von der Straubinger Straße im Osten nach Westen um ca. 26 m an, mit Höhen zwischen 355,2 und 379,00 m ü. NHN.

Altasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst weder Bodenden- noch Baudenkmäler. Der ungestörte Erhalt der Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher 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 daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern 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).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden. Die Kinsach ist ca. 130 m östlich entfernt und liegt östlich der Staatsstraße 2316 (Straubinger Straße) in einem Talraum.



Abb. 6: Blick von der Straubinger Straße nach Westen, links Zufahrt zu Fl. Nr. 1345 und 1344



Abb. 7: Blick von der Zufahrt nach Westen auf das vohr. Biotop und die private Grünfläche



Abb. 8: Blick nach Westen, rechts das vorhandene Biotop



Abb. 9: Blick nach Osten auf die Hofstelle Fl. Nr. 1345 und die Straubinger Straße.



Abb. 10: Blick nach Westen, Biotop rechts im Bild



Abb. 11: Blick nach Süd-Westen auf Höhe der Parzelle 1

1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Aktuell wird durch die Gemeinde Stallwang ein Vitalitätscheck zur Innenentwicklung erarbeitet, so dass noch keine abschließenden Bewertungen und Ergebnisse vorliegen.

Im benachbarten Wohngebiet Beckerfeld sind bis auf eine Parzelle alle bebaut. Diese Parzelle (Hs. Nr. 30) befindet sich in Privatbesitz und steht somit nicht zur Verfügung.

Dem gegenständlichen Deckblatt Nr. 6 steht ein konkreter kurzfristiger Bedarf zu Grunde, der aktuell nicht durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Im Gemeindegebiet Stallwang stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Aufgrund dieser Ausgangslage, das Anbindegebot, die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet sind, hat der Gemeinderat - um der unverminderten Wohnraumnachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet, nicht zuletzt auch um die Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die drei geplanten Parzellen als allgemeines Wohngebiet stellen eine südliche Weiterentwicklung des vorhandenen Baugebietes WA „Beckerfeld“ dar. Im Vorfeld wurden bereits mehrere Gespräche mit dem Landratsamt Straubing-Bogen sowie der Gemeindeverwaltung durchgeführt und die Bebaubarkeit in Aussicht gestellt.

Es sollen drei Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten mit Doppelgaragen geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung sind die Gebäude mit dem Geländeverlauf zu errichten.

Am südlichen Rand entsteht eine private Randeingrünung und entlang der neuen privaten Erschließungsstraße ist die Überstellung mit Einzelbäumen zur inneren Durchgrünung geplant.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die im Osten angrenzende Straubinger Straße. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung von Stallwang.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe auf maximal 6,50 m festgesetzt ausgehend von definierten Höhenbezugspunkten. Somit wird den Bauwerbern ermöglicht ein bis maximal zwei Geschosse zu errichten – u. a. auch in Form von Hanghäusern – ohne, dass die Gebäude zu dominant wirken.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.3 Bauweise / Baugestaltung

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.

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Diese Obergrenze von max. zwei WE je dargestellter Parzelle gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

Als zulässige Dachform werden ergänzend zum Satteldach auch Walmdächer mit einer Neigung von 12-24° ermöglicht.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten oder grauen Farbtönen zu verwenden.

Dachgauben sind zulässig.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.

Die Firstrichtung ist nicht frei wählbar. Keller sind zulässig.

2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von der im Osten verlaufenden Straubinger Straße (ST 2326) mittels einer neu zu errichtenden Privatstraße.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 3,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 1,50 m breiten, privaten Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt im Mittel 3,50 m. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt.

Bei den Garagenzufahrten ist zur privaten Erschließungsstraße hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die privaten Erschließungsflächen fließen kann.

Kellergaragen sind zulässig.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune ohne Spitzen jeweils max. 1,00 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand zulässig. Hecken (freiwachsende oder geschnittene Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten, Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Der Abstand zwischen der OK Gelände und UK Zaun muss mind. 15 cm betragen, um die Wanderfreiheit von Kleinsäugern zu ermöglichen.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind aufgrund der Hanglage private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 2,00 m ab derzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern aus Beton oder Naturstein und Gabionen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Die Höhe zur Feldflur beträgt max. 1,20 m.

2.6 Grünordnungskonzept

Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Zudem ist auf den Parzellen gemäß Planeintrag, eine private Randeingrünung (mindestens 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mindestens 50 % der südlichen Grundstücksgrenzen, mind. 4,0 m breit und mindestens 5% Baumanteil) umzusetzen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserbesorgungsverbandes Stallwang erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Stallwang geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken am besten in Form einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zuzuleiten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

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

Sollte eine Straßenbeleuchtung auf dem Privatweg notwendig sein, ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Stallwang sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

5. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungsplan WA „Beckerfeld“ gelten die geänderten und ergänzten baulichen Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Plan) im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Alle weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes WA „Beckerfeld“ (rechtsverbindlich am 25.07.1979 incl. DB Nr. 1-4) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

0.8. Private Grünflächen:

0.8.1 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Einzelbaumpflanzungen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen auszuführen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Wohnhäuser durchzuführen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

0.8.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

| | | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|
| Acer campestre | H, 3xv, STU 14-16 | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Sol., 3xv, 350-400 | - Hainbuche |
| Prunus avium | H, 3xv, STU 14-16 | - Vogel-Kirsche |
| Prunus avium 'Plena' | H, 3xv, STU 14-16 | - Kleinkronige Kirsche |
| Pyrus calleryana 'Chanti.' | H, 3xv, STU 14-16 | - Stadtbirne |
| Sorbus aucuparia | H, 3xv, STU 14-16 | - Eberesche |
| Sorbus aria | H, 3xv, STU 14-16 | - Mehlbeere |

Obstbäume

H, 3xv, STU 12-14, z.B. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen: Hauszwetschge
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

0.8.3 Auswahlliste zu verwendender Heister und Sträucher

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

| | | |
|---------------------------|---|----------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | - | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | - | Weiß-Birke |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | - | Wild-Apfel |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | - | Wild-Birne |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde |

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

| | | |
|----------------------------|---|------------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuss |
| Euonymus europaeus* | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare* | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum* | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus frangula* | - | Faulbaum |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Salix in Sorten | - | Diverse Weidenarten |
| Sambucus nigra | - | Gemeiner Holunder |
| Viburnum lantana* | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus* | - | Wasser-Schneeball |

u. a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bun-

desministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

0.8.4 Pflanzmaßnahmen

Gemäß Planeintrag sind 10 Stück klein- bis mittelkronige Einzelbäume ohne Standortfestlegung zu pflanzen. Dies ergibt sich daraus, dass pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche 1 klein bis mittelkroniger Einzelbaum zu pflanzen ist. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziffer 0.8.2 bis 0.8.3

Auf der Südseite ist eine 2-reihige, freiwachsende Gehölzhecke (4 m breit) auf mindestens 50% der Länge der planlich gekennzeichneten Fläche als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen. Mind. 5 % Heisteranteil. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziffer 0.8.2 bis 0.8.3

Nadelgehölzhecken (Fichten u.a.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und**
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen**

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

0.8.5 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

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

Das vorliegende Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, 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 des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Stallwang als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann (demographischer Wandel).

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Stallwang liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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 am Ortsrand für ein kleines allgemeines Wohngebiet mit drei Parzellen gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an vorhandene Straßen).

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 3.

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

Gem. der Raumstrukturkarte liegt die Gemeinde Stallwang als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll. Außerdem liegt die Gemeinde im Bereich der Entwicklungsachse Straubing - Cham.

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.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Deckblatt zum Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang stellt den Geltungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 07 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-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).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowie außerhalb von Natura-2000-Gebiete und Naturschutzgebieten. Im nordwestlichen

Geltungsbereich befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile sowie ein amtlich ausgewiesenes Biotop Nr. 6941-0198-001 („Feldgehölz südlich von Stallwang“). Anhand einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen konnte folgendes festgestellt werden: „Das Biotop wird in Hangmuldenlage ab der Flurgrenze zu Fl. Nr. 1347, Gmkg. Stallwang von einer feuchten Staudenflur abgelöst und ist gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern eine lokal bedeutsame Struktur.

Die Fläche weist drei hochwertige Strukturen auf, die teilweise graduell ineinander übergehen:

- eine feuchte Staudenflur mit Sumpfdotterblume und anderen feuchteliebenden Arten (gelbe Markierung in Abbildung 5), die auf Fl. Nr. 1344 in ein Feldgehölz übergeht
- ein Feldgehölz (orange Markierung in Abbildung 5), das unter den gesetzlichen Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz fällt
- ein arten- und strukturreiches Grünland (blaue Markierung in Abbildung 5) mit zahlreichen wertgebenden Arten, wie z. B. Großer Wiesenknopf, Wiesen-Flockenblume, Gamander-Ehrenpreis, Magerwiesen-Margerite, Frauenmantel usw. Dies deutet auf einen gesetzlichen Schutz nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Bayerisches und § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz hin. Es sind nur wenige Störzeiger vorhanden, d. h. auf negative Störungen der Fläche hindeutende Pflanzenarten.“

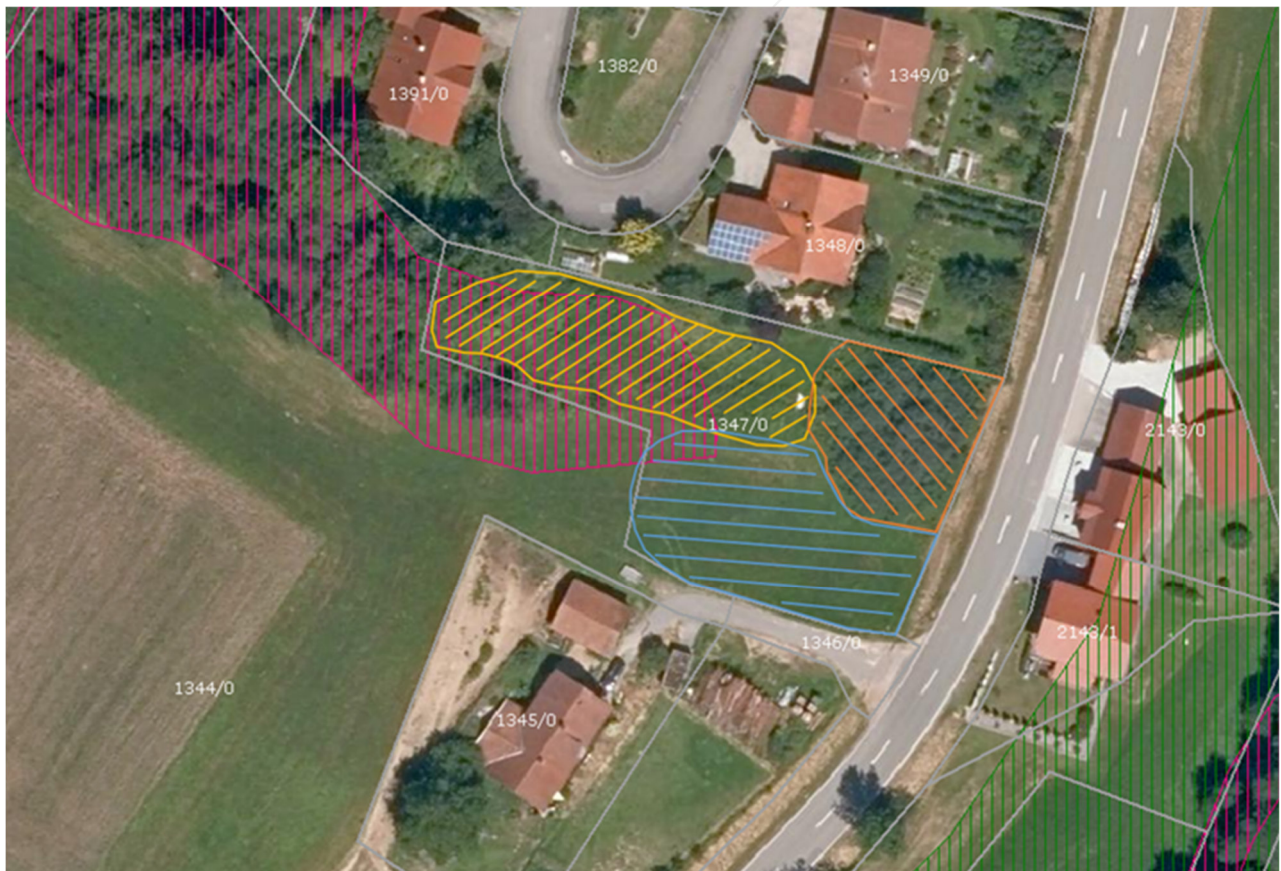


Abbildung 12: Übersicht über die verschiedenen Biotoptypen auf der Fl. Nr. 1347 (gelb: feuchte Staudenflur, orange: Feldgehölz, blau: artenreiches Grünland; pink: Biotopkartierung, grün: Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald),
 Quelle: untere Naturschutzbehörde, LRA Straubing-Bogen

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des An-

hangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Ackerland, Grünland) und der direkt angrenzenden Bebauung sowie Gehölzstrukturen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die Fl. Nr. 1347 sowie der nördliche Teil der Fl. Nr. 1344, beide Gmkg. Stallwang werden als zu erhaltende private Grünflächen festgesetzt.

➤ **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.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird zum einem in einem kleinen nordöstlichen Bereich dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Er nimmt mit der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes den größten Teil des nördlichen Landkreises ein. Das Hügelland bildet mit einem Flächenanteil von ca. 30 % die zweitgrößte naturräumliche Einheit des Landkreises. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine stößt man auf zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen. Wälder an Talhängen, auf Buckeln und Anhöhen bilden mit Grünland und Feldern ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik. Einbezogen sind die Tertiärbuchten von Kinsach, Mehnach und Bogenbach. Alle drei Täler sind mit schluffig-sandigen Ablagerungen des Braunkohletertiärs aufgefüllt, z. T. mit Löss überdeckt und gestatten eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südabfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die Ausstattung mit **naturnahen Lebensräumen** ist im Falkensteiner Vorwald mit einem Biotopflächenanteil von 4,4 % bzw. 4,8 % vergleichsweise gut. Hohe Flächenanteile besitzen Nass- und Feuchtwiesen, artenreiches Extensivgrünland, Hecken, Feldgehölze und Gewässerbegleitgehölze. Im Vergleich zu den übrigen Naturräumen gut vertreten sind im Falkensteiner Vorwald v. a. Moore, Feuchtgrünland, Feuchtbrachen, Hecken, Feldgehölze, bodensaure Laubwälder, Felsvegetation und vegetationsarme Rohbodenstandorte, Streuobst und Gewässerbegleitgehölze. Aufgrund der standortangepassten, kleinräumig differenzierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung konnte die vielfältig gegliederte, strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes noch in den 1970er Jahren als ausgeglichene landwirtschaftliche Produktionslandschaft bezeichnet werden (KAULE et al. 1978). Durch den hohen Anteil weitgehend umweltverträglicher Flächennutzungen nahm sie die Funktion als großflächiger Ausgleichs- und Regenerationsraum für natürliche Ressourcen wahr. Seit dieser Zeit ist diese Qualität durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt bzw. stark gefährdet. Zum einen wirkt sich die Intensivierung der Landwirtschaft (Umbruch von Grünland in Acker, Intensivierung der Grünland- und Ackernutzung) negativ auf das ökologische Gleichgewicht des Raumes aus. Nach Angaben der ABSP-Erstbearbeitung gehört der Falkensteiner Vorwald insbesondere im östlichen Teil des Landkreises zu den am stärksten erosionsgefährdeten Landschaften Bayerns. Zum anderen kann die Nutzung auf ertragsarmen, schwer bewirtschaftbaren Standorten schon lange nicht mehr in sich selbst tragende Wirtschaftskreisläufe eingebunden werden und wurde daher aufgegeben bzw. kann nur mit finanziellen Zuschüssen aufrecht erhalten bleiben. Betroffen sind v. a. Feuchtgrünland, steile Hanglagen, Wiesen der höheren Mittelgebirgslagen sowie hecken- und rankenreiche Landschaftsteile. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

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

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine potentiellen Quartiersbäume, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen können. Die Gehölze im Norden und Westen sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und in höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. 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.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen nördlichen, westlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes. Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der

Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September) zu erfolgen.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden überwiegend als fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angesprochen. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

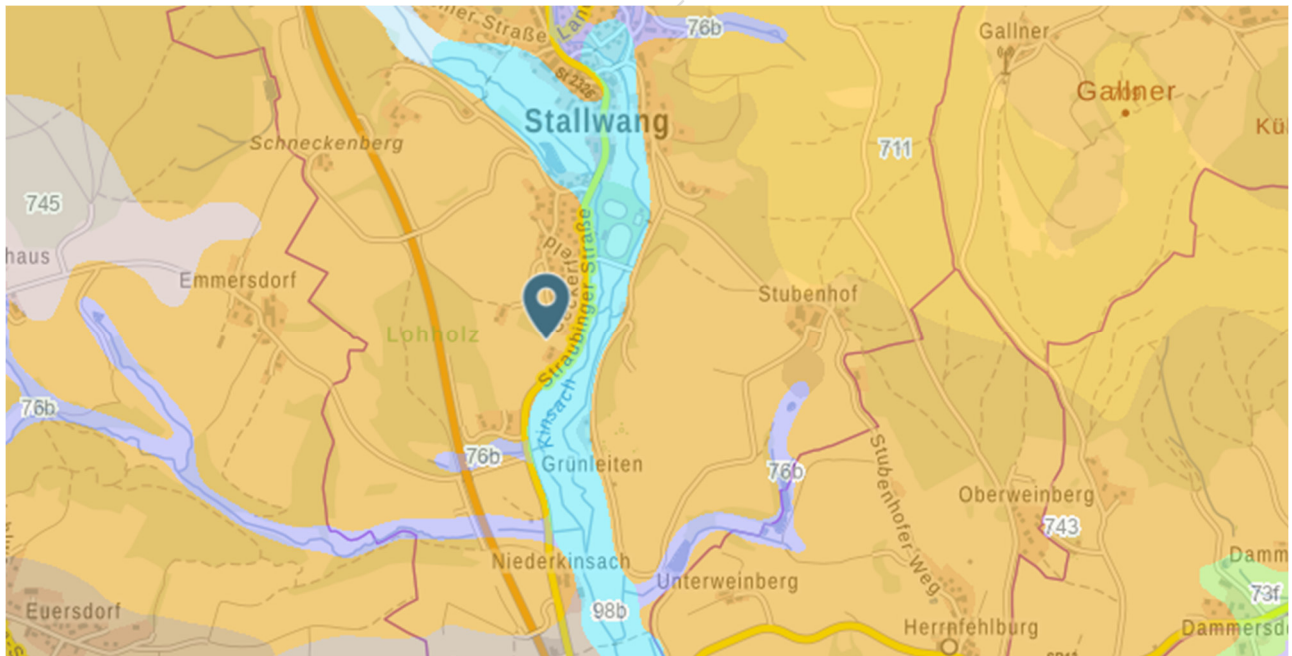


Abbildung 13: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Umwelt Atlas vom 31.12.2023

In der Bodenschätzungskarte wird für den vorliegenden Bereich Äcker als Lehm mit einer mittleren Ertragsfähigkeit, entstanden aus Verwitterungsböden angegeben. (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier abgetragen und 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:

| Bodenteil-funktionen (§ 2 BBodSchG) | Bewertungsgrundlagen | Bewertung | Wertstufen |
|---|---|--|---------------------|
| Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) | Bodenschätzungskarte: L4V http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage teilweise innerhalb von wassersensiblen Bereichen | Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften | 3 (mittel) |
| Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen | Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage teilweise innerhalb von wassersensiblen Bereichen | Schluff bis Schluffton (Lösslehm), Durchlässigkeit mittel hohes Rückhaltevermögen | 5 (hoch) |
| Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden | Bodenschätzungskarte: L4V | Mittlerer Zustand | 3 (mittel) |
| Böden als Archiv der Natur- und Kulturge-schichte | Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Geologie) | / | / |
| Gesamtwert | | | 3,6 (mittel) |

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere bis sehr hohe Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

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

Ergebnis:

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

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie wasser-sensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung im Bereich der Gebäude und der geplanten Wege wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die restlichen Freiflächen im Garten sollten unversiegelt bleiben; hier kann das Oberflächenwasser versickern.

Das Niederschlagswasser soll oberflächlich direkt über die Fläche bzw. unterirdisch versickert werden und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

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

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung im Osten davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Gebietes 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 kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rech-

nen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehende Heizanlage für das neue Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten. 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 in 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 landwirtschaftliche Fläche (Grünland/Ackerfläche) dar. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Naturdenkmale. Im nordwestlichen Geltungsbereich befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile sowie ein amtlich ausgewiesenes Biotop Nr. 6941-0198-001 („Feldgehölz südlich von Stallwang“).

Auswirkungen:

Die bestehenden als Acker / Grünland genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. In die geschützten Landschaftsbestandteile wird durch die Baumaßnahme nicht eingegriffen.

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

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit **geringer bis mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche (Acker und Intensivgrünland) im Anschluss an das im Norden vorhandene Biotop sowie die bestehende Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Stallwang.

An der südöstlichen Ecke befindet sich eine Hofstelle auf Fl. Nr. 1345, Gmkg. Stallwang sowie eine zum Teil asphaltierte Grundstückszufahrt von der Straubinger Straße aus, welche im Osten des Geltungsbereiches vorbeiführt.

Gehölzstrukturen sind an der West, Nord und zum Teil an der Südostseite vorhanden.

Das Relief des geplanten Gebietes steigt von der Straubinger Straße im Osten nach Westen um ca. 26 m an, mit Höhen zwischen 355,2 und 379,00 m ü. NHN.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung im Norden und Süden stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen können jedoch durch die an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Eingrünung sowie durch eine sinnvolle Durchgrünung der Gärten minimiert werden.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit **geringer bis mittlerer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die direkt angrenzende Bebauung sowie die Verkehrsanlage im Süden ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft nur zum Teil gegeben. Das Gebiet weist somit einen geringen bis mittleren Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zurechnen. Die neue Bebauung schließt an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis:

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

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der bestehenden Wohnbebauung und der Verkehrsanlagen im üblichen Umfang bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsarbeiten vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Eingriffe mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine 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 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

| Schutzgut | Auswirkungen |
|-----------------------|--|
| Boden | → mittlere Beeinträchtigung |
| Wasser | → mittlere Beeinträchtigung |
| Klima / Luft | → geringe Beeinträchtigung |
| Arten und Lebensräume | → gering bis mittlere Beeinträchtigung |
| Landschaft | → gering bis mittlere Beeinträchtigung |
| Mensch (Erholung) | → geringe Beeinträchtigung |
| Mensch (Lärm) | → geringe Beeinträchtigung |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler) | →keine Beeinträchtigung |
| Gesamtbewertung | Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile des Grundstückes werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter als Grünlandfläche / Acker genutzt werden können. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

Anderweitige Bauflächen in ausreichendem Umfang können unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht angeboten werden. Der Ort wäre in seinen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Ansiedlungswillige Personen und Familien müssten in andere Orte oder Städte ausweichen.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B Sockelmauern bei Zäunen

- Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
 - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
 - Bei Flachdächern: Dachbegrünungen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Boden**
 - Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Schutzgut Luft**
 - Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt

2.7 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 „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

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 die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da zwar eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, aber mit einer GRZ von 0,4. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich als intensiv genutzte Wiese bzw. Ackerfläche (Biototyp G11, 3 Wertpunkte bzw. A11, 2 Wertpunkte) genutzt.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten.

Somit sind pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Als Eingriffsfläche wird die Baugrenze mit 1.625 m² sowie die geplante Verkehrsfläche mit 350 m² - in Summe 1.975 m² betrachtet.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Biotop- / Nutzungstypen | Fläche (m ²) | Wertpunkte (WP) | Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| Gering | 1.975 | 3 | 0,4 | 2.370 |

| Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten | | 2.370 |
|---|--|---|
| Planungsfaktor | Begründung | Sicherung |
| Naturnahe Gestaltung der Grünflächen | Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke und eines Pufferstreifens und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche | Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %) | | 5 % |
| Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten | | 2.252 |

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 2.252 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 1344 Gmkg. Stallwang.

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11/3 WP

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland G214-GE6510 oder gleichwertig im Komplex mit Streuobstbestand / B441/12 WP

Aufwertung: 9 WP / m²

Flächengröße: 251 m²

Kompensationsleistung gem. Baurecht: 2.259 Wertpunkte (WP)

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von 2.259 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Sicherung der privaten Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Reallasten.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde 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 Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible 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 Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ 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:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (März 2023)

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“ 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

Die Gemeinde Stallwang beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Stallwang die Ausweitung eines allgemeinen Wohngebietes für drei Bauparzellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1344/0, Gmkg. Stallwang mit insgesamt ca. 9.200 m² Fläche, wobei für die reine Wohnbebauung und Erschließung ca. 3.310 m² zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen, welche erhalten werden müssen.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) genutzt. Im nordwestlichen Geltungsbereich befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile sowie ein amtlich ausgewiesenes Biotop Nr. 6941-0198-001 („Feldgehölz südlich von Stallwang“). Weiter im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich gem. ABSP lokal bedeutsame Strukturen. In sämtliche darf nicht eingegriffen werden.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung erfolgt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Baugebietes nach Süden. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

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.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Deckblattes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Mit der Überwachung der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008,

und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. 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.

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Es wird weiterhin empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Altlasten sind der Gemeinde Stallwang allerdings nicht bekannt.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DINB 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der

Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

4.3 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden

4.4 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, ALLMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

4.5 Weitere allgemeine Hinweise

Der Einsatz von Pestiziden, synthetischen Mineral-/Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen unterbleiben.

Auf durchlaufende Streifenfundamente als Einfriedungen soll aufgrund ihrer unüberwindbaren Barrierewirkung für Kleinlebewesen wie z.B. Igel aus ökologischen und auch aus optischen Gründen verzichtet werden.

Auf Art. 7 BayBO wird hingewiesen: Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen (mit Ausnahme von Traufstreifen) sind demnach nicht zulässig.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung – mit Ausnahme von Wärmepumpen - sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

Ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen für anfallendes Dachflächenwasser zur Freiflächenbewässerung sollten vorgesehen werden.

Aktuelle Standards für Energiegewinn-, Aktiv- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkiehäuser sollten eingehalten werden („nearly sero-energie bulidings“).

Zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen und möglichst von organischen Küchenabfällen sollte ein entsprechender Kompostplatz vorgehalten werden.

Anstelle von Kies oder Schotter sollte beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.