



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
DÖRFLICHES WOHNGEBIET (MDW)
„BREITENHAUSEN II“**

Gemeinde Mariaposching
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 17.04.2024
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Mariaposching
in der VG Schwarzach
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Martin Englmeier

Marktplatz 1
94374 Schwarzach

Fon 09962 / 9402 - 0
Fax 09962 / 9402 - 40
info@schwarzach-vgem.de

.....
Martin Englmeier
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

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG

1.	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2	Übersichtslageplan	5
1.3	Luftbildausschnitt.....	6
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.5	Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung.....	7
1.6	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	8
2.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
2.1	Städtebauliches Konzept.....	11
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	12
2.4	Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	12
2.5	Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen	13
2.6	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer.....	13
2.7	Grünordnungskonzept.....	14
2.7.1	Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	14
2.7.2	Private grünordnerische Maßnahmen	14
3.	Ver- und Entsorgung.....	15
3.1	Wasserversorgung	15
3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	15
3.3	Energieversorgung	16
3.4	Abfallentsorgung.....	16
4.	Abwehrender Brandschutz.....	17

UMWELTBERICHT	18
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung	23
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	25
2.2.1 Natürliche Grundlagen.....	25
2.2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	25
2.2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	27
2.2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	34
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	34
2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	35
2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	36
3. Zusätzliche Angaben	39
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	39
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	39
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	42

ANLAGEN

Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg vom 18.02.2024

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Mariaposching beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitenhausen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes „Breitenhausen II“ gem. § 5a BauNVO mit 5 Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland Rechnung zu begegnen. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Durch die Baugebietsausweisung in Nachbarschaft bzw. im Umfeld von zwei Einzelgehöften werden ein kompakteres Ortsbild und eine geschlossene Ortsrandgestaltung erzielt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes grenzt im Westen in zwei Bereichen unmittelbar an die Kreisstraße SR 35 „Bayerwaldstraße“, welche das Plangebiet vom bereits überwiegend bebauten Allgemeinen Wohngebiet „Breitenhausen“ trennt. Die Kreisstraße stellt abschnittsweise die Verwaltungsgrenze zur Gemeinde Niederwinkling dar.

Breitenhausen ist bis zur Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Donau der derzeitige einzige am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegene und damit für eine bauliche Entwicklung noch geeignete Ort innerhalb des Gemeindegebietes. Bereits im Vorfeld des Bauleitverfahrens wurde daher am 10.12.2019 die mögliche Baulandausweisung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen (Kreisbaumeister und untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 30.12.2019 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) getroffen. Der Vorentwurf sah eine Ausweisung von 6 Bauparzellen im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße SR 35 sowie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vor. Der entsprechende Auslegungsbeschluss wurde am 09.12.2020 getroffen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig wurde in der Gemeinderatsitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren beschlossen.

Zudem ist der Bebauungs- mit Grünordnungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist der Bereich im Flächennutzungsplan derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und sollen durch die 10. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530 m²**.

1.2 Übersichtslageplan

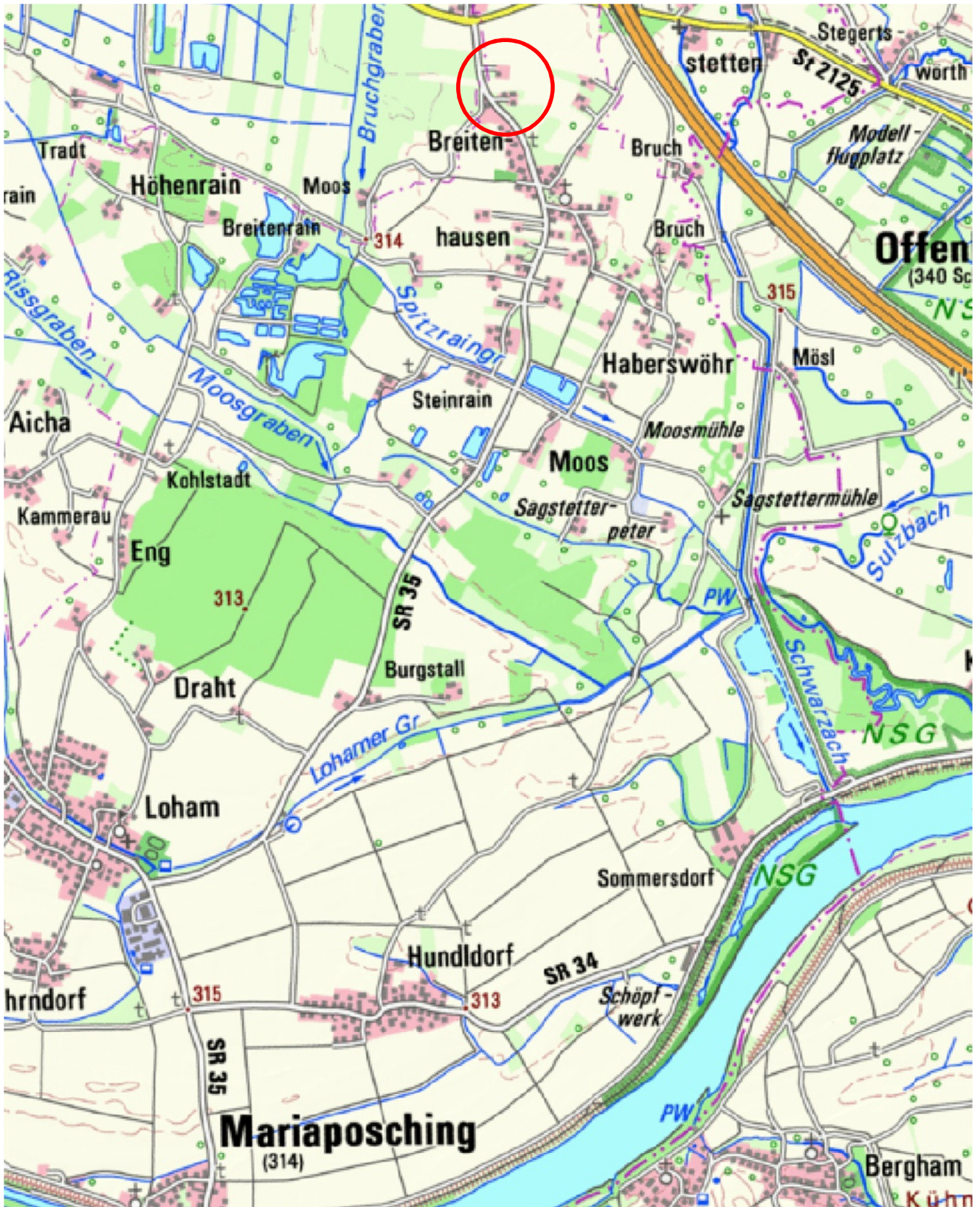


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 25.01.2021, ohne Maßstab

1.3 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2024, ohne Maßstab

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12) liegt die Gemeinde Mariaposching im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, etwa mittig zwischen den beiden Oberzentren Straubing und Deggendorf. Mariaposching ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen; eine Siedlungstätigkeit soll allerdings in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen.

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 für ein Dörfliches Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP
 mit LP – ohne Maßstab

1.5 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).

Innerhalb der Gemeinde sind nur noch wenige bis keine Wohnbaugrundstücke in den Hauptorten Mariaposching, Loham oder Hunddorf vorhanden. Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

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).

Da jedoch fast das gesamte Gemeindegebiet von Mariaposching im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Donau liegt, sind andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung, z.B. an den Hauptorten Mariaposching und Loham kaum gegeben.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2021“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Gemeinde Mariaposching 09 278 149, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Gemeinde Mariaposching in den Jahren 2011 bis 2018 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung von 1.412 auf 1.414 Einwohner auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember), jedoch ab 2018 eine leichte Steigerung auf 1.428 (2020). Dies verdeutlicht, dass aufgrund der Hochwasserproblematik im Gemeindegebiet jahrelang keine Siedlungsentwicklung möglich war.

Das geplante Baugebiet mit nur 5 Parzellen dient einer maßvollen örtlichen Siedlungsentwicklung und ist nur für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Eine weitere Abwanderung insbesondere junger Familien soll dadurch verhindert werden.

Um Baulücken / Spekulationsflächen zu vermeiden könnte der Gemeinde empfohlen werden eine Bauverpflichtung vorzusehen.

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenhausen und wird von der bereits bestehenden südlichen Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Breitenhausen“ durch die Kreisstraße SR 35 getrennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530 m²**.

Das Gelände ist mit Geländehöhen von ca. 316 bis 317 m ü. NHN relativ eben.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden momentan größtenteils intensiv landwirtschaftlich (Acker / Wiese) genutzt. Östlich von Parzelle 1 und 2 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen und etwa 60 m weiter südlich ein weiteres Gehöft. Beide werden nur noch im Nebenerwerb betrieben. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Fl. Nr. 3117 und 3119/TF, Gmkg. Mariaposching dienen als Erschließungsstraßen zu den genannten Anwesen. Im Umfeld der beiden landwirtschaftlichen Anwesen befinden sich vereinzelt Bäume und Sträucher.

Im Übrigen ist das Plangebiet von intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenflächen umgeben. Im Westen grenzt die Kreisstraße SR 35 an zwei Bereichen an den Geltungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Allerdings befand sich der erste Bebauungsvorschlag (Auslegungsbeschluss vom 09.12.2020) unmittelbarer Nähe zu den westlich der Kreisstraße angrenzenden Natura 2000-Teilgebieten FFH 7142-301.05 und SPA 7142-471.11. Um hierzu mögliche Beeinträchtigungen beurteilen zu können und um Vorschläge zur Vermeidung bzw. Minimierung potentieller negativer Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete erarbeiten zu können, wurde von der Gemeinde Mariaposching eine artenschutzrechtliche Beurteilung bei der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg in Auftrag gegeben und

erstellt. Aufgrund der Überarbeitung der Unterlagen und der nun neuen Lage des Baugebietes (Abrücken der gesamten geplanten Bebauung und Erschließung nach Osten), ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen eine weitere oder ergänzende saP nicht mehr notwendig.

Unabhängig davon sind geplante Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu prüfen, insbesondere ob sie einzeln oder in Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung). Daher wurde eine Natura2000-Abschätzung durchgeführt, aus welcher ggf. Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet werden können. Diese Abschätzung der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg vom 18.02.2024 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei. Das geplante Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.

Weite Teile der genannten Natura 2000-Teilgebiete sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01), welches ebenfalls im Westen an die Kreisstraße SR 35 grenzt. Die komplette Fläche liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald.

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmal Atlas befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches keine bekannten Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles.

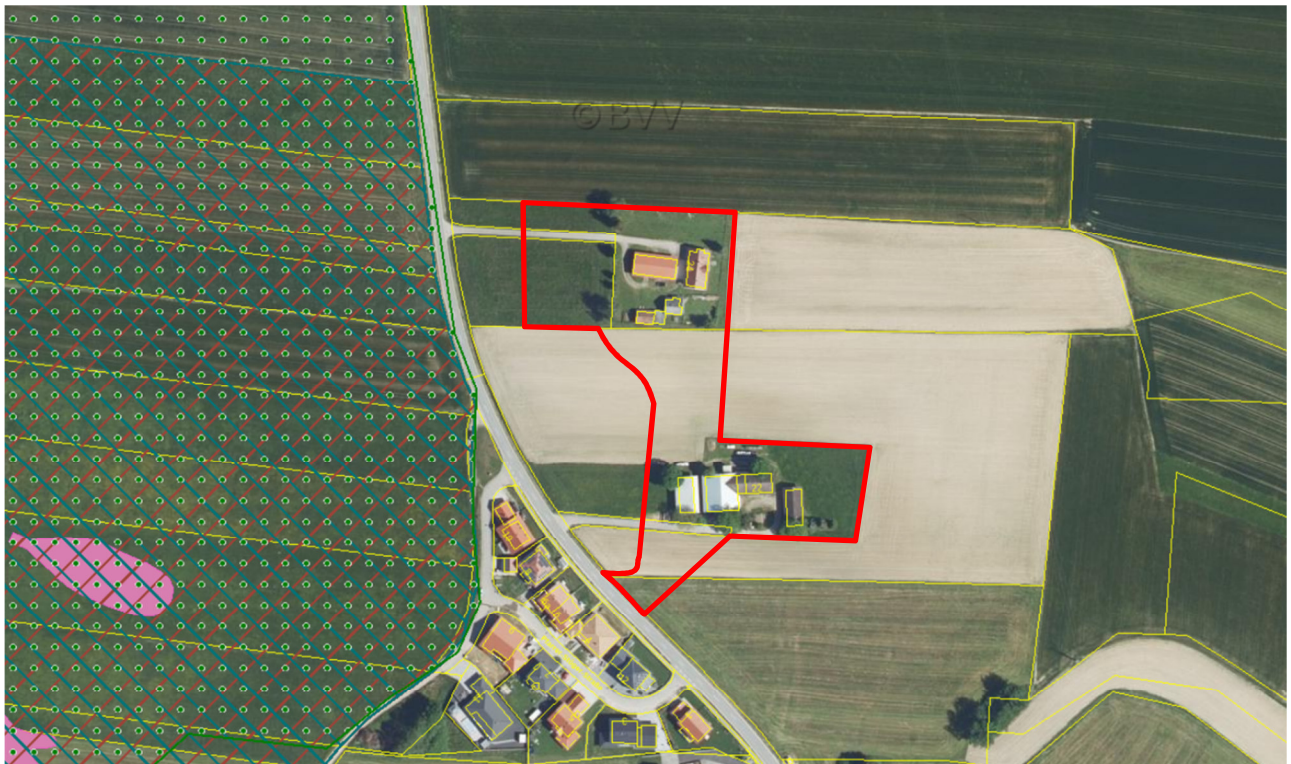


Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2024, ohne Maßstab. Rosa Fläche = kartierte Biotope, braune Schraffur = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, blaue Streifen = Vogelschutzgebiet, grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Der Geltungsbereich liegt im Donaeinzugsbereich mit oberflächennahem Grundwasserstand. Im Plangebiet direkt befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich vom geplanten Baugebiet liegen mehrere Gräben, die weiter südlich in die Schwarzach und damit in die Donau entwässern.

Gemäß aktueller Einsichtnahme in den „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich der für die Bebauung vorgesehene Bereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 15.06.2015). Die westlich festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich in Teilen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die berechnete HW_{100} -Kote liegt bei 317,10 m ü. NHN. Für die Umsetzung des gesamten Baugebietes sind eine Reihe von Vorgaben zu beachten (siehe entsprechende Festsetzungen sowie wasserwirtschaftliche Hinweise unter Ziff. C.22).

Der komplette Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Extremhochwasserbereiches der Donau.



Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2024, ohne Maßstab. Blau schraffierte Fläche = festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau

Im Zuge des Donauausbaus ist geplant, dass der Polder Sulzbach vor einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt wird. Die o. g. Überschwemmungen entfallen dann. Nach § 78 b WHG handelt es sich im Polder bzw. im Planungsbereich dann um ein sog. Risikogebiet. Die Gefahr eines Extremhochwassers mit Wasserständen von über 318 m ü. NHN ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der Vorgaben des Gemeindetags an die Gemeinden zu würdigen. Von Seiten des WWA wird auf die seit Januar 2018 geltenden §§ 78 b und c WHG verwiesen. Im Hinblick auf die zukünftige Einstufung als Risikogebiet sollten diese gesetzlichen Vorgaben beachtet werden, um spätere gesetzlich erforderliche Anpassungen zu vermeiden.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Dörfliche Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenhausen im Bereich von zwei landwirtschaftlichen Anwesen mit Anschluss an die Kreisstraße SR 35 im Westen. Das geplante Gebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung zum im Süden vorhandene Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Breitenhausen“ dar. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Breitenhausen weiter nach Norden verschoben.

Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandene Straßen im Norden sowie einer neu zu entwickelnden Stichstraße für die Parzellen 2 bis 5. Das landwirtschaftliche Anwesen im Süden kann bis zur Umsetzung der neuen Stichstraße mit Wendehammer über die vorh. Zufahrt auf Fl. Nr. 3119, Gmkg. Mariaposching angefahren werden. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Zur inneren Durchgrünung sind innerhalb des Mehrzweckstreifens parallel entlang der geplanten Erschließungsstraße Hochstammbäume vorgesehen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO (Ziff. 5. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Ziff. 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Ziff. 2. Gartenbaubetriebe und Ziff. 3. Tankstellen) sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Im MDW sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig, wobei eine eingeschossige Bauweise ausgeschlossen wird, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der nahen Lage am festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind Kellergeschosse nicht zulässig.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe mit maximal 6,25 m bei einer max. Firsthöhe von 9,65 m festgesetzt. Zur Beachtung des berechneten Hochwasserspiegels der Donau wird ein Höhenbezugspunkt für die FOK von 317,10 m ü. NHN festgesetzt. ~~Eine Abweichung von +/- 0,25 m ist zulässig.~~ Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

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.

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. Beides gilt auch bei einer späteren Teilung einer Parzellen.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Carports, Garagen, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen.

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

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m. Als Wandhöhe gilt analog den Hauptgebäuden das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, (Krüppel-)Walm- und Zeltdächer zulässig; bei untergeordneten Bauteilen sowie bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind darüber hinaus noch Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind aber in jedem Fall dauerhaft zu begrünen.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden die zulässigen Dacharten mit einer Neigung zwischen 0° bis 35° festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen betragen in der Regel 18° bis 35°. Bei Pultdächern gilt eine Neigung von 8° bis 20° und Flachdächer müssen eine Neigung von 0 bis 6° aufweisen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Zulässig sind darüber hinaus noch verglaste Teilbereiche, Blechdächer sind unzulässig.

Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn sie mind. zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sind und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden. Die max. Vorderansichtsfläche beträgt 3,0 m².

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

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

2.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße SR 35 für Parzelle 1 und das nördliche Anwesen über die vorhandene Erschließungsstraße (Flurnummern 3117, Gemarkung Mariaposching). Die Parzellen 2 bis 5 sowie das südliche Anwesen werden über eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen. Die vorhandene Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 3119, Gmkg. Mariaposching kann unabhängig der geplanten Straße verwendet werden. **Zu empfehlen ist, Festgesetzt wird**, dass nach Bau der neuen Erschließungsstraße der westliche befestigte Teilbereich des Weges auf Fl. Nr. 3119, Gmkg. Mariaposching zur Kreisstraße hin zurückgebaut wird.

Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 4,50 m auf mit einem 3,0 m breiten seitlichen, mit Einzelbäumen überstellten Mehrzweckstreifen. Dieser kann als wasserdurchlässig gepflasterter Bereich für Stellplätze ausgebildet werden und dient als Mulde der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen. An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Straßenseitig sind max. 1,60 m hohe Holzzäune, Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen oder Hecken, zwischen den Gärten und zur Feldflur sind ergänzend noch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Straße / Mehrzweckstreifen.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Es ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und der Geländeoberkante aufgrund der Durchlässigkeit für Kleinsäuger einzuhalten.

Blickdichte Mauern sind nicht zulässig.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer

Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 317,10 m ü. NHN zulässig und empfohlen. Dies stellt die Geländehöhe des berechneten 100-jährigen Hochwasserspiegels dar. Ein Freibord von 30 cm wird vom WWA Deggendorf empfohlen.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden. Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m entlang von Grundstücksgrenzen ist zulässig (gemessen ab Urgelände). Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, gem. BBodSchV, einzuhalten.

2.7 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.7.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind im Rand- und Mehrzweckstreifen Einzelbäume (Hochstammbäume) mit Standortfestlegung festgesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche entsteht im Süden des Geltungsbereiches im Bereich der neuen geplanten Einmündung. Sichtbehinderungen durch Bepflanzung oder dgl. müssen im Bereich der Sichtdreiecke ausgeschlossen werden. Der Sicherheitsraum gemäß Bild 2 der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL 2012) ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Gleiches gilt für die Sichtfelder.

Eine Freihaltung dieses ca. 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Bepflanzung auch durchführen zu können sowie um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen.

Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Grünstreifens jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Vorhandene Gehölze sollten erhalten bleiben.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren. Es sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) zulässig. Die Leuchtmittel sind in gekapselter Bauweise zu wählen.
- Entlang der Bayerwaldstraße (KrSR 35) ist eine Straßenbeleuchtung nur zulässig, wenn die Beleuchtungskörper nicht in westliche Richtung, zum Wiesenbrütergebiet hin abstrahlen.

2.7.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- (auch Obst-) Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Zu einer optisch wirksamen Eingrünung (Ortsrandeingrünung) ist eine mehrreihige Hecke aus Heistern und Sträuchern mit Pflanzgebot auf 80 % entlang der östlichen Grundstückslänge im Bereich der Parzellen 3, 4 und 5 festgesetzt (mindestens 5 % Baumanteil). Für diese Pflanzung, welche den Übergang zur freien Landschaft darstellt, sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland zu verwenden.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 2.6 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) enthalten.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum eine Baumscheibe von mind. 6 m² zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflege und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

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.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Das Trinkwasser der Gemeinde Mariaposching wird vom Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald bereitgestellt und in das gemeindliche Versorgungsnetz eingespeist. Anfallende Instandhaltungsarbeiten werden vom gemeindlichen Bauhof durchgeführt.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die vorhandene Schmutzwasser-Vakuumleitung entlang der Kreisstraßen-Nordseite zur Kläranlage Loham vorgesehen. Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der in die Grundstücke hineinragende Sicherheitsabstand ist u.a. bei evtl. Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

Regenwasser der öffentlichen Flächen:

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über geplante Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Regenwasser der privaten Flächen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Der Einbau einer Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss auf jeder Parzelle und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung wird empfohlen. Bei neu gebildeten Grundstücken, beispielsweise durch Grundstücksteilungen, muss diese Regenwasserzisterne auf eigene Kosten errichtet werden. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

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

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Die öffentlichen Grünstreifen sind in jedem Fall von längsverlaufenden Leitungen freizuhalten.

Die Breitbandversorgung mittels Festnetz FTTH-Technologie erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

3.4 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 in Loham gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Mariaposching sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. 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

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. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mariaposching beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitenhausen die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes „Breitenhausen II“ gem. § 5a BauNVO mit 5 Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland Rechnung zu begegnen. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als dörfliches Wohngebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

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

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530 m²**.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Mariaposching 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 eine 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 Verkehrsentwicklung...*

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 bedarfsgerechten 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 vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung 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 dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende landwirtschaftliche Hofstellen sowie an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet „Breitenhausen“ als geeignete Siedlungseinheiten (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftli-

- *eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- *die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- *die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

2

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

3

- (G) *Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. [...]*

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

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.*

1.4

- (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein dörfliches 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.

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

➤ **Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Mariaposching liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 10 eine entsprechende Änderung in ein dörfliches Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stel-

le an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

➤ **Natur- und Artenschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotop vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um Ackerflächen bzw. Wirtschaftswege, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Das geplante Baugebiet befindet sich aber östlich des nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm als landesweit bedeutsam eingestuften Wiesenbrütergebietes Donautal südlich Niederwinkling. Der Flächenkomplex ist aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit in das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen 7142-301.05 und in das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen 7142-471.11 mitaufgenommen worden und genießt deshalb einen Schutz nach europäischem Recht.

Weite Teile der Natura 2000-Teilgebiete sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01), welches ebenfalls im Westen an die Kreisstraße SR 35 grenzt. Die komplette Fläche liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald.

Weitere Ausführungen sind den Kapiteln 2.2.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und in der Nähe 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 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).

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

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Der Geltungsbereich liegt im Donaeinzugsbereich mit oberflächennahem Grundwasserstand. Im Plangebiet direkt befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich vom geplanten Baugebiet liegen mehrere Gräben, die weiter südlich in die Schwarzach und damit in die Donau entwässern.

Gemäß aktueller Einsichtnahme in den „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich der für die Bebauung vorgesehene Bereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 15.06.2015). Die westlich festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich in Teilen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die berechnete HW_{100} -Kote liegt bei 317,10 m ü. NHN.



Abbildung 7: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 21.01.2024, ohne Maßstab. Blau schraffierte Fläche = festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau

Berücksichtigung:

Für die Umsetzung des gesamten Baugebietes sind eine Reihe von Vorgaben zu beachten (siehe entsprechende Festsetzungen sowie wasserwirtschaftliche Hinweise unter Ziff. C.22). **Der komplette Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Extremhochwasserbereiches der Donau.**

➤ Wasserrecht

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis größtenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Klima des „Donau-Isar-Hügellands“ ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (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 (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Aufgrund der unmittelbaren Lages des ersten Bebauungsvorschlag (Auslegungsbeschluss vom 09.12.2020) unmittelbarer Nähe zu den westlich der Kreisstraße angrenzenden Natura 2000-Teilgebieten FFH 7142-301.05 und SPA 7142-471.11 wurde von der Gemeinde Mariaposching eine artenschutzrechtliche Beurteilung bei der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg in Auftrag gegeben und erstellt. Durch das Abrücken der geplanten Bebauung nach Osten kann sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht weiter durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrecht-

lichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich lediglich im Umfeld der beiden Hofstellen potenzielle Quartierbäume. Diese werden aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

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 sowie eine Ortseinsicht der Fläche 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 doku-

mentiert. 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. 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.

In der saP von 2020 wurden im westlich angrenzenden Gebiet 5 relevante bodenbrütende Vogelarten (Braunkehlchen, Feldlerche, Großer Brachvogel, Kiebitz und Uferschnepfe) festgestellt. Durch das Abrücken der geplanten Bebauung nach Osten kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entstehen.

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.

Unabhängig davon sind geplante Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu prüfen, insbesondere ob sie einzeln oder in Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung). Daher wurde eine Natura2000-Abschätzung durchgeführt, aus welcher ggf. Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet werden können. Diese Abschätzung der FLORA+FAUNA Partnerschaft, Regensburg vom 18.02.2024 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei. **In diesem Gebiet kommen, neben anderen besonders geschützten Arten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze, die nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten und in Bayern vom Aussterben bedrohten Arten Uferschnepfe und Großer Brachvogel sowie die in Bayern stark gefährdeten Arten Braunkehlchen und Kiebitz vor. Durch die aus Kartierungen zum ehemaligen WA Breitenhausen II gewonnenen und auch aktuell vorliegender Daten hinsichtlich Brutplätze der o. g. Vogelarten, dem Abrücken der Wohnbebauung in Richtung Westen und den vorgesehenen abschirmenden festgesetzten Eingrünungen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich Wiesen- bzw. Bodenbrüter mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.**

2.2.3 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.

2.2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als fast ausschließlich Gley-Braunerde

aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten Ton (Talsediment) 73 a dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

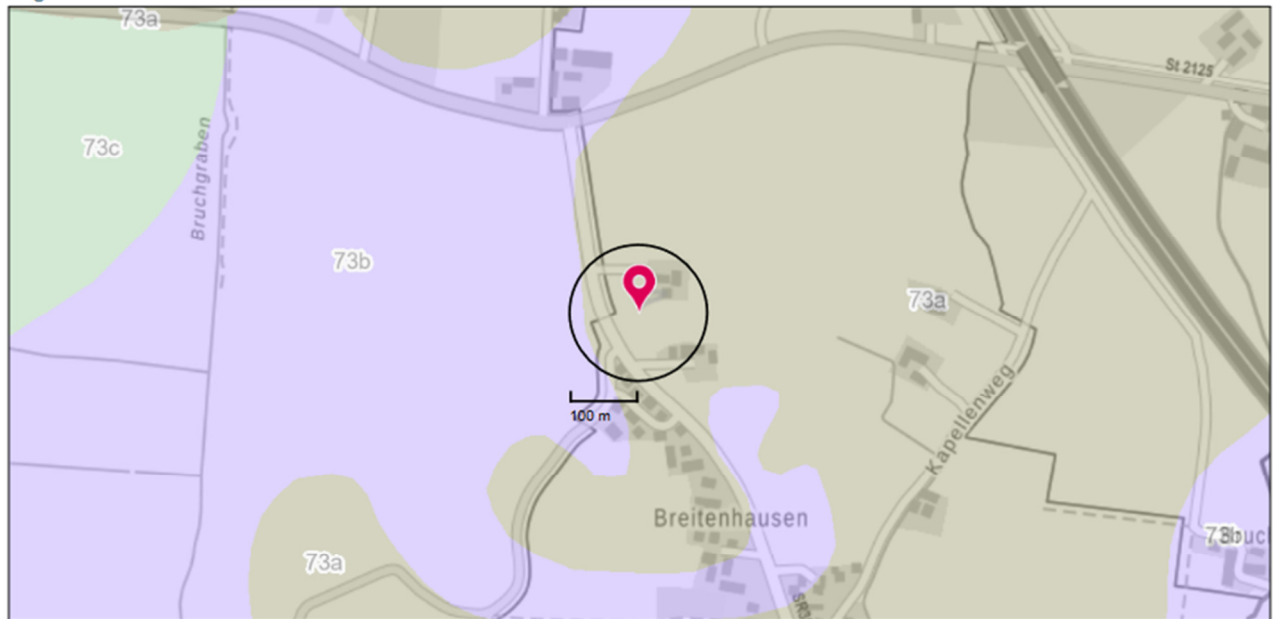


Abbildung 8: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehme (geologische Herkunft Lößboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben (L5). Die Fläche wird als Acker genutzt (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

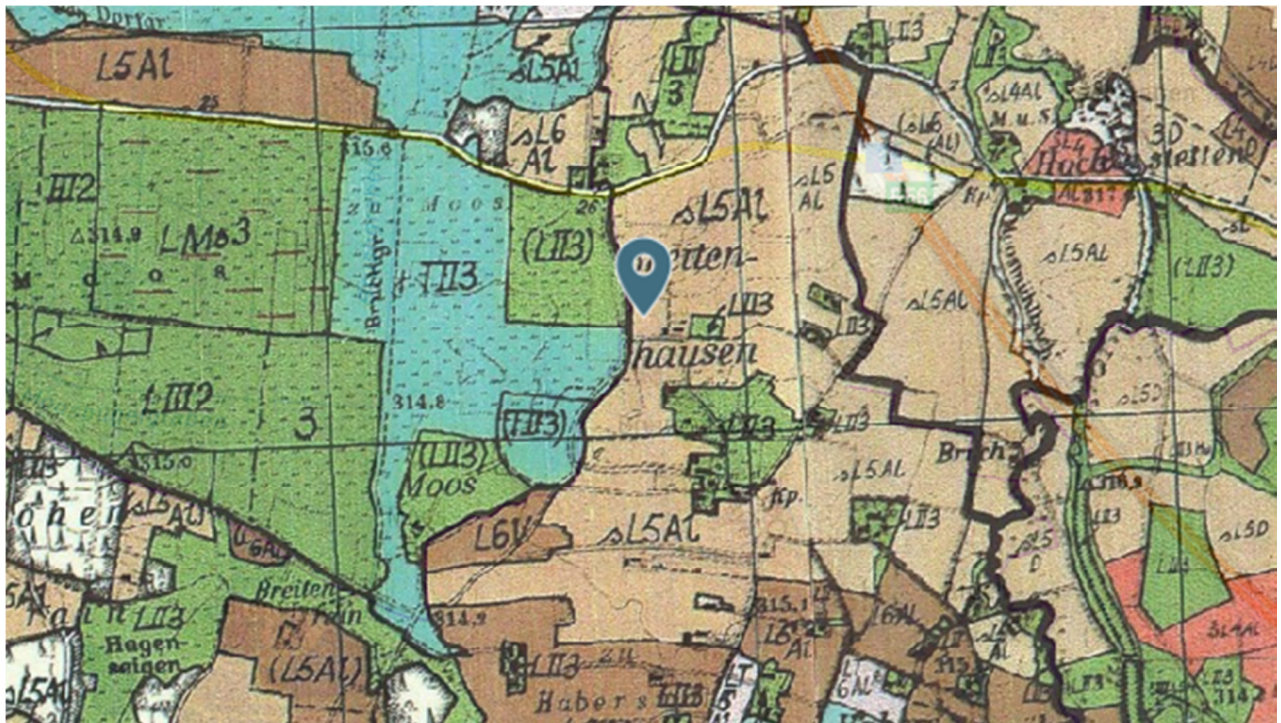


Abbildung 9: Ausschnitt aus Bodenschätzungskarte, ohne Maßstab

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

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraße 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 angegedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Böden als fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (sklettführendem) Schluff bis Lehm, selten Ton (Talsediment)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Lage innerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	hohes Rückhaltevermögen	5 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L5AI http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3 (mittel)

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 2.4 zu beachten.

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

2.2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt **größtenteils** außerhalb des festgesetzte Überschwemmungsgebietes der Donau, aber gänzlich innerhalb HQ_{extrem} Flächen. Der 100-jährliche Hochwasserspiegel der Donau im Planungsgebiet liegt nach den aktuellen Berechnungen bei ca. 317,10 m ü. NHN. Maßgebende Fließgeschwindigkeiten treten an dieser Stelle nicht auf.

Es muss mit hohen Grundwasserständen bis über Geländeoberkante und Druckhöhen bis ca. 317,10 m ü. NHN gerechnet werden.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, o. dgl.) 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.

Im Falle von Bodenverbesserungsmaßnahmen ist drückendes Grundwasser zur berücksichtigen. Falls Maßnahmen in den Grundwasserbereich hineinreichen ist eine Bohranzeige bzw. ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Um die Vorgaben des Umweltministeriums zu erfüllen sind die Standorte aller geplanten Gebäude bis auf die o. g. Kote aufzufüllen zu errichten oder die Gebäudenutzung entsprechend anzupassen (keine Wohn- und Schlafräume unter der o. g. Kote). Vom WWA Deggendorf wird ein Freibord von mind. 0,30 m empfohlen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **mittlerer Erheblichkeit** als Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich der Kreisstraße SR 35. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der fehlenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist nicht gegeben.

Auswirkungen:

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 kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die

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

Die entstehenden 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.

Ergebnis:

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

2.2.3.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensive Ackerfläche), zwischen den Feldern verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege.

Es handelt sich bei den vorhandenen Biototypen um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Aufgrund der nahen Lage zu den westlich der Kreisstraße angrenzenden Natura 2000-Teilgebieten FFH 7142-301.05 und SPA 7142-471.11 wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.2 verwiesen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers und der Wirtschaftswege ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrünungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:

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

2.2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand von Breitenhausen östlich der Kreisstraße SR 35. Innerhalb des Geltungsbereichs werden zwei vorhandene Hofstellen eingebunden. Südwestliche befindet sich das bereits komplette Baugebiet „Breitenhausen“. Im Weiteren schließen sich nach allen Seiten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieses Gebiet ist nicht durch Gehölze oder Bäume gegliedert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) sowie Wirtschaftswege dar.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das dörfliche Wohngebiet fast entlang der Kreisstraße und der vorhandenen Wohnbebauung im Westen bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Breitenhausen. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

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

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

2.2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung, die nahe Lage der Kreisstraße und die ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft bereits derzeit nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Wohngebiet schließt an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der privaten Nutzung des Wohngebietes im Südwesten und der Kreisstraße SR 35 im Westen, sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet.

Auswirkungen:

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Kreisstraße ggf. geringfügig erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des dörflichen Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.2.3.8 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.

2.2.3.9 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.

2.2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die 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.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig 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 den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes durch eine Ausgleichsfläche 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 Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. 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. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und entlang der Erschließungsstraße

➤ **Vermeidung, Minimierung - 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
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens

- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
- Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen
 - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
 - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.5 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 „**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 die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“ nicht angewandt werden, da zum einen ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird, zum anderen eine GRZ von 0,35 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden fünf Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

Laut Anlage 1, Liste 1a des Leitfadens ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **gering** einzustufen.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypgruppen.

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.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35

Der gesamte Geltungsbereich umfasst 15.100 m². Als Eingriffsfläche werden die 5 Parzellen mit einer Fläche von 4.640 m² (910 + 850 + 1.000 + 1.000 + 880 m²) sowie die geplante neue Erschließungsstraße mit Wendehammer und Mehrzweckstreifen mit einer Fläche von 1.274 m² als Gesamtfläche 5.610 m² angesetzt. Die beiden Hofstellen, die öffentliche Grünfläche im Süden sowie die geplante Ausgleichsfläche im Nordwesten werden nicht angesetzt.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nut- zungstypen	Fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	Beeinträchtigungsfak- tor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	5.914	3	0,35	6.210
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				6.210

Reduzierung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs gem. Anlage 2, Tabelle 2.2

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Siedlungsränder	Festsetzung eines 5,0 m breiten Grünstreifens, mind. 2-reihig bepflanzt an den östlichen Außenseiten	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung und Durchgrünung	Festsetzung von Bäume entlang der Erschließungsstraßen und öffentl. Grünfläche sowie Festsetzung von Bäumen auf privaten Grundstücken.	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung Niederschlagswasser	Festsetzung von Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Oberflächenwasserrückhaltung über festgesetzte Becken	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		5 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		5.899

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 5.899 Wertpunkten wird von folgender privaten Ausgleichsfläche erbracht:

Grundstück Fl. Nr. 2938/TF Gmkg. Mariaposching. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

- Ausgangszustand: Acker, intensiv genutzt, A11/2 WP
- Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland G214-LRT 6510 oder gleichwertig / 12 WP im Komplex mit Streuobstbestand
- Aufwertung: 10 WP / m²
- tatsächliche Flächengröße: 600 m²
- baurechtliche Kompensationsleistung: 6.000 Wertpunkte.

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von 5.899 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Ausgleichsfläche ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend rechtlich zu sichern, z. B. durch Dingliche Sicherung mit Reallast (§ 15 Abs. 4 BNatSchG). Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

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)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mariaposching
- Ortseinsicht des Büro Heigl im November 2023

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,13, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär als mittel eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering bis mittel eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

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 Eingrünung 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 Mariaposching beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitenhausen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes „Breitenhausen II“ gem. § 5a BauNVO mit 5 Bauparzellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 2938/TF, 2938/6, 3117, 2940/TF, 3119/TF und 2942/TF alle der Gemarkung Mariaposching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. **13.530 m²**.

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 der Donau sind nicht betroffen. Jedoch unmittelbar anschließend befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. **Das Planungsgebiet liegt gänzlich innerhalb des Extremhochwassergebietes der Donau.** 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 landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die Kreisstraße SR 35 vorbelastet. Es handelt sich insgesamt betrachtet um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende baurechtliche Ausgleich wird durch Abbuchung von einem privaten Ökokonto erbracht. Aufgrund der nahen Lage an Natura2000-Gebieten wurde eine Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das dörfliche Wohngebiet in der Nähe der Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Mariaposching. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht 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 wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

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. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde/Kreisbrandrat)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
10. Amt für Ländliche Entwicklung
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Industrie- und Handelskammer
15. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
16. Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald
17. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
18. Benachbarte Gemeinden: Offenberg, Stephansposching, Niederwinkling